



भारत का राजपत्र

The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 224]

नई दिल्ली, बुधवार, जून 17, 2015/ज्येष्ठ 27, 1937

No. 224]

NEW DELHI, WEDNESDAY, JUNE 17, 2015 /JYAISHTA 27, 1937

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 11 जून, 2015

सं टीएमपी/53/2014-पीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम (1963 का 38) की धारा 49 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा पारादीप पत्तन न्यास (पीपीटी) से प्राप्त, पोर्ट भूमि आबंटन और निर्मित जगह के लिए, पैमाने की दरों (एसओआर), का संशोधन प्रस्ताव को, निम्नलिखित आदेशानुसार निपटाता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

केस संख्या टीएमपी/53/2014-पीपीटी

पारादीप पत्तन न्यास

- - -

आवेदक

कोरम

- | | | |
|------|-----------------------------|---------------------|
| (i) | श्री टी एस वालासुब्रह्मण्यन | सदस्य (वित्त) |
| (ii) | श्री सी वी सिंह | सदस्य (अर्थशास्त्र) |

आदेश
(मई 2015 के 15वें दिन पारित)

यह मामला पत्तन भूमि व निर्माण जगह के आबंटन के लिए दरों के मानकों (एसओआर) के दोहराने के लिए पारादीप पत्तन न्यास (पीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से सम्बंधित है।

2. पीपीटी ने अपने पत्र सं. दिनांक 23 सितंबर 2014 के द्वारा शुरुआत में पत्तन भूमि व निर्माण जगह के आबंटन के लिए दरों के मानकों (एसओआर) को दोहराने हेतु एक प्रस्ताव शुरुआत में दायर किया था। इस सम्बंध में, यह देखा गया कि

मुख्य न्यासों के भूमि के पट्टे किरायों को दोहराने के लिए प्रस्ताव दायर किए जाने के लिए जमा किए जाने वाले दस्तावेज़/सूचना जो कि जांच सूची में सूचीबद्ध किए गए, पीपीटी द्वारा नहीं जमा किए गए। आगे, प्रस्ताव में पीपीटी के प्रस्ताव को पूर्ण रूप से अनुमोदित किया गया, पीपीटी के बोर्ड ऑफ ट्रस्टीज द्वारा पारित बोर्ड के प्रति नहीं रखी गयी। अतः पीपीटी से दिनांक 13 अक्टूबर 2014 के हमारे पत्र द्वारा जरूरी सूचना को देने का अनुरोध किया गया।

3.1. इस सम्बंध में, पीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 11 नवंबर 2014 के आवरण के तहत पत्तन भूमि व निर्माण जगह के आबंटन के लिए दरों के मानकों (एसओआर) को दोहराने के लिए एक प्रस्ताव दायर कर चुकी है।

3.2. प्रस्ताव के प्रारंभिक छानबीन में, यह देखा गया कि पीपीटी ने दरों के मानकों का मसौदा नहीं दिया। आगे, पीपीटी ने 172 सं. में व्यक्तिगत पट्टा धारकों, जिन्हें पट्टा धारी जमीन आबंटित की गई है, के सम्बंध में जारी विवरण दिए हैं। तदनुसार, हमारे पत्र दिनांक 19 नवंबर 2014 के पत्र द्वारा पीपीटी से दरों के मानकों के मसौदे व सम्बंधित उपयोगकर्ता व मुख्य उपयोगकर्ता के बदले भाग लेने वाली संस्थाओं के नाम व सम्बंध जारी विवरण, जिन्हें जरूरत पड़ने पर सदर्भ हेतु पूछा जाए, को देने की प्रार्थना की गई।

3.3. इस सम्बंध में, पीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 01 दिसंबर, 2014 द्वारा कहा है कि वर्तमान में कोई भी पत्तन उपयोगकर्ताओं के बदले भाग लेने वाली काई भी संस्था काम नहीं कर रही है व 9 मुख्य उपयोगकर्ताओं के नाम भेजे हैं। पीपीटी ने अपने प्रस्ताव से सम्बंधित कुछ कार्यकलाप भेजे हैं।

3.4. तत्पश्चात् पीपीटी ने अपने दिनांक 08 दिसंबर 2014 के ई—मेल द्वारा प्रस्तावित दरों के मानकों के मसौदे को भेज चुका है।

4.1. अपने दिनांक 11 नवंबर 2014 के प्रस्ताव में पीपीटी द्वारा दिए गए मुख्य बिंदुओं का सारांश निम्न प्रकार है

(i). 2014 के भूमि दिशानिर्देशन नीति के लागू होने से पहले, लाइसेंस व पट्टा आधार पर जमीन के आबंटन के लिए एसओआर पीपीटी के चेयरमैन एवं बोर्ड के उचित अनुमोदन के साथ किया जा रहा है, इसी प्रकार, निर्माण कार्य जगह का आबंटन भी बोर्ड के अनुमोदित दर पर किया जाता है।

(ii). भूमि एवं निर्माण कार्य जगह के आबंटन के लिए निम्नलिखित कर भाड़ा एकत्रित किया जा रहा है:-

- I. भूमि का पट्टे के आधार पर 30 साल तक के लिए आबंटन:
 - (i). पूरे पट्टे की अवधि के लिए अग्रिम किस्त (एक मुस्त)।
 - (ii). वार्षिक नाममात्र जमीन किराया।
 - (iii). 240/- प्रति 100 वर्ग फुट की दर से विकास लागत (एक बारगी)।
 - (iv). दस्तावेजों की तैयारी के लिए रु. 1500/- की प्रक्रिया शुल्क।
 - (v). अन्य सरकारी कर जैसे सेवाकर इत्यादि।

- II. लाइसेंस आधार पर जमीन का आबंटन
 - (i). पूरे लाइसेंस अवधि के लिए पुनः नवीनीकरण / विस्तारण के लिए पिछले समय की किस्त से 15 प्रतिशत अधिक बढ़ोतरी की दशा में अग्रिम किस्त।
 - (ii). पूरे लाइसेंस अवधि के लिए भूमि किराया।
 - (iii). अन्य सरकारी कर जैसे सेवा कर, इत्यादि।

- III. निर्माण कार्य जगह का लाइसेंस के आधार पर 6 वर्ष तक की अवधि के लिए आबंटन:
 - (i). पूरी लाइसेंस अवधि के लिए पुनः नवीनीकरण / विस्तारण के लिए पिछले समय की किस्त से 15 प्रतिशत बढ़ोतरी की दशा में अग्रिम किस्त।
 - (ii). पूरे लाइसेंस अवधि के लिए मासिक आधार पर प्रति वर्ग फुट नाममात्र किराया।
 - (iii). 240/-प्रति 100 वर्ग फुट की दर पर विकास लागत (एक बारगी)
 - (iv). अन्य सरकारी कर जैसे सेवाकर इत्यादि।

- IV. रोड, कन्चेयर, पाइपलाइन आदि के प्रयोजन के लिए लाइसेंस के आधार पर:
 - (i). भूमि का किराया पूरे अनुज्ञित अवधि के लिए देय होगा।
 - (ii). अन्य सरकारी शुल्क जैसे सेवा कर इत्यादि।

- (iii). जमीन को पट्टे पर दिए जाने के दर (अग्रिम) के पैमाने का पिछला संशोधन न्यास मंडल द्वारा 16.04.2005 को अनुमोदित किया गया था एवं इसका अगला संशोधन 04.2010 से बाकी है। न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित दरों की एक नकल, प्रति एकड़ (अग्रिम महत्वपूर्ण एवं संज्ञात्मक वार्षिक पट्टा दर) पत्तन की जमीन किराये पर 30 वर्ष की अवधि के लिए, प्रस्तुत किया गया है।
- (iv). खुली निविदा में प्राप्त निवादा दर के आधार पर न्यासी मंडल के दिनांक 19.08.2005 को जमीन को पट्टे पर दिए जाने की दर 35.20 लाख प्रति एकड़ प्रति 30 वर्ष के लिए अनुमोदित किया गया था। हालांकि पीपीटी के अध्यक्ष की स्वीकृति के साथ, वर्ष 2008 में आबंटन अवधि को 30 वर्ष से घटाकर 10 वर्ष कर दिया गया तथा उसके बाद से यह अग्रिम मूल्य 35.20 लाख प्रति एकड़ 20 वर्ष अवधि के लिए हो गया एवं आज तक अनुसरण किया जाता है।
- (v). अनुज्ञाप्ति के आधार पर जमीन (खुली जगह) के आबंटन के संदर्भ में, 6 वर्ष की अवधि के लिए खुली जगह अनुज्ञाप्ति के आधार पर दिए जाने का दर न्यासी मंडल द्वारा 04.10.2000 को अनुमोदित किया गया था। तदनुसार वर्ष 2001 में खुल जगह से आबंटन के लिए बराबर दर पीपीटी के अध्यक्ष की स्वीकृति के साथ 20.05.2002 को निश्चित किया गया था। न्यासी मंडल द्वारा वर्ष 2002 में अनुमोदित किए दर एवं पीपीटी के अध्यक्ष द्वारा 2002 में पारित मूल्यों की एक प्रति प्रस्तुत की जाती हैं।
- (vi). न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदन के अनुरूप, बराबर रूप से दरों को 15 प्रतिशत की दर से 6 वर्ष के लिए बढ़ा दिया गया है एवं खुली भूमि कर के दर को 5 प्रतिशत की दर से बढ़ाया गया है। इन वृद्धि की जगह से कोई संशोधन अब तक प्रभावी नहीं किया गया है।
- (vii). प्रति यूनिट बाजारु इकाई के आबंटन की अनुज्ञाप्ति दर, 6 वर्षों के लिए न्यासी मंडल द्वारा 04.10.2000 को अनुमोदित किया गया था, एवं बराबरी मूल्य 6 वर्षों के लिए दिनांक 01.10.2001 को अनुमोदित किया गया था। यह मूल्य 6 वर्ष की अवधि के लिए मान्य है एवं वर्ग मीटर की दर से वसूला जाता है एवं हर 6 वर्ष के अंतराल, पर नवीनीकरण पर 15 प्रतिशत की वृद्धि की जाती है। भवन किराया सांकेतिक दर से प्रति वर्गफीट प्रतिमाह के दर से वसूला जाता है, जिसमें 5 प्रतिशत प्रति वर्ष की वृद्धि की गई थी, न्यास मंडल द्वारा 2000 एवं 2001 में स्वीकृत दरों को प्रस्तुत किया गया है। यह यहां पर स्पष्ट किया जाता है कि आर.ओ.डब्ल्यू के आधार पर जमीनों का आबंटन बिना बराबरी मूल्य तक किए को इस एसओआर में समाविष्ट किया गया है।
- (viii). पीपीटी ने भूमि दर में परिवर्तन के लिए प्रस्ताव वर्ष 2011 में शुरू किया था। हालांकि यह पूरा नहीं हो सका, क्योंकि नौ परिवहन मंत्रालय ने नए भूमि नीति के दिशा-निर्देश का इंतजार करने को कहा। इस बीच कई पट्टे एवं अनुज्ञाप्ति की समाप्ति हो गई है क्योंकि भूमि नीति निर्देश के आभाव में पट्टे एवं अनुज्ञाप्ति का नवीनीकरण संभव नहीं था, न्यासी मंडल ने अपने दिनांक 26.12.2012 की बैठक में यह निर्देश दिया कि नए भूमि नीति निर्देश के लागू होने तक वर्तमान दर से ही पट्टे एवं अनुज्ञाप्ति की शुल्क इस शर्त के साथ वसूली जाए कि पट्टे एवं अनुज्ञाप्ति धारक को यह बचन देना होगा कि दरों में परिवर्तन के बाद उन्हें दर में अंतर की राशि देनी होगी। इस प्रकार वर्तमान दर से शुल्क पट्टे एवं अनुज्ञाप्ति का शुल्क आबंटितों से वसूला गया है।
- (ix). भूमि नीति निर्देश 2014 के अनुरूप, पीपीटी ने मूल्य निर्धारकों को नियुक्त किया है कि वो जरूरी आंकड़े, जैसे राज्य सरकारों द्वारा तय की गई मानदंड मूल्य क्षेत्र सर्वे इत्यादि, एवं बाजार मूल्य एवं पत्तन भूमि के आबंटन के लिए एस.ओ.आर. का सुझाव दें। मूल्य निर्धारण द्वारा एकत्रित किए गए महत्वपूर्ण दस्तावेज एवं मूल्यांकन विवरण की प्रति प्रस्तुत की गई है।
- (x). मूल्यांकन विवरण की जांच भूमि आबंटन समीति द्वारा उनके दिनांक 11.09.2014 की बैठक में किया गया था। विस्तृत चर्चा के पश्चात् समीति ने मूल्यांकन कर्ता द्वारा सुझाए एस.ओ.आर. को कुछ बदलाव के साथ स्वीकृति दे दी। भूमि आबंटन समीति के बैठक की कार्यवाही, स्वीकृत एस.ओ.आर. के साथ प्रस्तुत किया गया है।
- (xi). समीति द्वारा स्वीकृत एस.ओ.आर. वर्ष 2014 के लिए है, लेकिन जैसा कि पहले बताया गया, यह एस.ओ.आर. पूर्व तिथी 04/2010 से लागू किया गया जाएगा। इसके आलेख में यह सुझाव दिया जाता है कि समीति द्वारा वर्ष 2014 के लिए स्वीकृत आधार मूल्य वार्षिक पट्टे के लिए आधार मूल्य के रूप में लिया जाएगा एवं वर्ष 2014 के लिए पूर्ववर्ती गणना 2 प्रतिशत की कमी (संचमी) के साथ वर्ष 2010 के एस.ओ.आर. तक पहुंचने एवं अनुपातिक बकाया वार्षिक पट्टे के आधार पर एस.ओ.आर. लागू होने तक वसूली जाएगी, इसके बावजूद कि आबंटन अग्रिम या वार्षिक पट्टे पर है।
- (xii). न्यासी मंडल ने अपने दिनांक 28.03.2014 की बैठक में भूमि नीति निर्देश को 01 जनवरी 2014 से लागू करने की मान्यता दे दी है। इस ज्ञापन में न्यासी मंडल ने इस बात की भी मान्यता दी है कि भूमि आबंटन समीति द्वारा एस.ओ.आर. का निर्णय होने पर देरी से बचने के लिए इसे सीधे टीएएमपी को भेजा जाएगा। टीएएमपी की स्वीकृति के बाद इसे न्यासी मंडल के सामने अनुसमर्थन के लिए रखा जाएगा। सीमति के फैसले के अनुसार, भूमि आबंटन समीति द्वारा अनुमोदित एस.ओ.आर. को समीति के सत्यापन के पहले टीएएमपी को

भेजना होगा। हालांकि टीएएमपी के अनुसार, न्यासी मंडल ने दिनांक 21.10.2014 की बैठक में भूमि आबंटन समीति द्वारा अनुमोदित एसओआर को सत्यापित कर दिया था। समीति द्वारा सत्यापन की प्रति संलग्न है।

- (xiii). यह यहां उल्लेखनीय योग्य है कि प्रस्तावित मूल्य का पैमाना उन क्षेत्र के लिए है, जो सीमा शुल्क क्षेत्र से बाहर एवं गैर-पत्तन सम्बंधी कार्यों के लिए प्रयुक्त हो, जिसके लिए पत्तन क्षेत्र से सम्बंधित कोई भी जानकारी फार्म नं.1 में इस क्षेत्र के अलावा नहीं दी गई है। पत्तन क्षेत्र से सम्बंधित एसओआर, पीपीटी द्वारा अलग से जमा किया जाएगा।

4.2 पीपीटी द्वारा कर के दर का प्रारूप जो कि इ-मेल से दिनांक 8 दिसंबर 2014 को मूहैया कराया गया है, उसका विवरण नीचे दिया गया है:

भूमि के बाजार मूल्य और पारादीप पोर्ट ट्रस्ट की भूमि के लिए आरक्षित मूल्य और की अनुसूची का विस्तार सार (कस्टम बॉण्ड क्षेत्र के बाहर)

क्र. सं.	श्रेणी का विवरण (मंडल वार)	भूमि का बाजार मूल्य, 14.08.2014 पर (मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट) के अनुसार (रुपए में)	मूल्य संदर्भ में पट्ठा किराया भूमि से प्रभावी, भूमि के बाजार मूल्य का @ 6%, 14.08.2014 से प्रभावी (रुपए में)
1.	टाउनशिप	1,82,00,000	10,92,000
2.	औद्योगिक	1,56,00,000	9,36,000
3.	सेक्टर-21	1,37,00,000	8,22,000
4.	हरिदासपुर	5,27,500	31,650

नोट:-

- (i). प्रस्तावित बाजार मूल्य/आरक्षित मूल्य 01.08.2014 से लागू होगा एवं 13.08.2019 तक मान्य रहेगा। कथित परिवर्तित आरक्षण मूल्य 01.04.2010 से पूर्वकाल से लागू होगा, जो कि 2 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से घटेगा, क्योंकि पत्तन भूमि के दर का मूल्यांक परिवर्तन 01.04.2010 से लंबित है।
- (ii). उपरोक्त दरें पूर्ण रूप से गैर पत्तन सम्बंधी कार्यों के लिए हैं। पत्तन सम्बंधी गतिविधियों के लिए सीमा शुल्क वाले क्षेत्र में लागू दरों के अनुरूप होगा।
- (iii). वार्षिक पट्टे के किस्त के सम्बंध में आरक्षित मूल्य निर्धारित दर में 5 प्रतिशत की सालाना वृद्धि एवं जमीनों का आबंटन अग्रिम आधार की दर में 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि धारण अलगे 30 वर्ष के लिए करेगा।
- (iv). पट्टा किराया/अनुज्ञाप्ति शुल्क के लिए अन्य शर्तें नौ वहन मंत्रालय भारत सरकार द्वारा जारी भूमि नीति निर्देश 2014 के अनुरूप होंगी।
- (v). उपरोक्त के अलावा, पारादीप पत्तन प्राधिकरण ने अनुज्ञाप्ति के आधार पर खुली जगह के आबंटन जैसे बाजार इकाई, आकर्सिक अस्थायी आबंटन आदि के प्रस्तावित दरों को भी तैयार किया है।
- (vi). इसके अलावा पारादीप पत्तन प्राधिकरण ने रास्ते का अधिकार (आरओडब्ल्यू) जैसे पाइपलाइन, तार, वाहक, पट्टा आदि के लिए आज्ञा के लिए प्रस्तावित दरों को भी तैयार किया है।
- (vii). पारादीप पत्तन प्राधिकरण ने पाइपलाइन, तार, वाहक, पट्टा के विस्तारण के निरीक्षण के लिए यह कुल माल के मूल्य के 15 प्रतिशत के दर से एक बार देय शुल्क को प्रस्तावित किया है।
- (viii). यह निर्णय लिया गया है कि विकास खर्च 405 रुपए की दर से प्रति 100 वर्ग फीट जमीन को पट्टे पर देने के आधार पर वसूला जाए।
- (ix). सीमा शुल्क क्षेत्र के बाहर गैर आवासीय भवन के आबंटन के लिए एसओआर वार्षिक रूप से प्रस्तावित दर प्रस्तुत है।

विभिन्न गैर-कार्गो संबंधी के अलावा अन्य उद्देश्य के लिए लाइसेंस के आधार पर खुला स्थान के आबंटन के लिए एस ओ आर

अ. (टाउनशिप मंडल)

क्र. सं.	कस्टम बॉण्ड क्षेत्र के बाहर खुले स्थान	वर्ष 2000 में अनुमोदित दर	संशोधित दर 2014 से प्रभावशाली प्रति वर्गमीटर/ प्रति दिन
1	ओपेरा	₹ 0.50 / - प्रति वर्गमीटर / प्रति दिन। न्यूनतम ₹ 200 / - प्रति दिन या उसका कोई भाग।	₹ 3.87/-
2	सर्कस	₹ 0.30/- प्रति वर्गमीटर / प्रति दिन। न्यूनतम ₹ 125/- प्रति दिन या उसका कोई भाग।	₹ 2.32/-
3	प्रदर्शनी:		
	वाणिज्यिक	₹ 0.25/- प्रति वर्गमीटर / प्रति दिन। न्यूनतम ₹ 15/- प्रति दिन या उसका कोई भाग।	₹ 1.94/-
	गैर वाणिज्यिक	₹ 0.15/- प्रति वर्गमीटर / प्रति दिन। न्यूनतम ₹ 15/- प्रति दिन या उसका कोई भाग।	₹ 1.16/-
4	(i) भिठाई, मस, चाय स्टाल, होटल आदि	₹ 7 / - प्रति वर्गमीटर / प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग। अधीन, न्यूनतम ₹ 80 / - प्रति माह या उसका कोई भाग।	₹ 1.86/-
	(ii) पान की दुकान / बुक स्टाल / हरी नारियल / दूध के बूथ / इंजी की दुकान / बढ़ईगीरी / कपड़े धोने की दुकान आदि।	₹ 7 / - प्रति वर्गमीटर / प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग। अधीन, न्यूनतम ₹ 80 / - प्रति माह या उसका कोई भाग।	₹ 1.86/-
	(iii) कोल्ड फ्रिंक्स की दुकान	₹ 15 प्रति वर्गमीटर / प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग। अधीन, न्यूनतम ₹ 80 / - प्रति माह या उसका कोई भाग।	₹ 3.87/-
	(iv) संवर्धन / मौजूदा इकाइयों की सुविधा में सुधार।	₹ 25/- प्रति वर्गमीटर / प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग।	₹ 6.42/-
5	क्र. स. 3 के अंतर्गत संकेत के अलावा अन्य के लिए वाणिज्यिक उपयोग	₹ 0.25/- प्रति वर्गमीटर / प्रति दिन। या उसका कोई भाग।	₹ 1.94/-
6	गोफन तैयारी	₹ 10/- प्रति वर्गमीटर / प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग।	₹ 2.56/-
7	ठेकेदार की शिविर / श्रम शेड	₹ 3/- प्रति वर्गमीटर / प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग।	₹ 0.77/-
8	सांस्कृतिक कार्यों (गैर वाणिज्यिक) समुदाय पूजा, नाटक तम्बू आदि की तरह।	₹ 0.15 प्रति वर्गमीटर / प्रति दिन। न्यूनतम ₹ 15/- per day	₹ 1.16/-
9	आग की लकड़ी / बांस / कोयला डिपो।	₹ 1/- प्रति वर्गमीटर / प्रति कैलेंडर महीने: या उसका कोई भाग। अधीन, न्यूनतम ₹ 150/- प्रति माह या उसका कोई भाग।	₹ 0.23/-
10	अनियमित विक्रेताओं से दैनिक लाइसेंस शुल्क	₹ 3/- प्रति दिन।	₹ 23/-
11	त्योहार की अवधि के दौरान अनियमित विक्रेताओं से क्षति शुल्क का संग्रह	₹ 10/- प्रति दिन, 10 वर्गमीटर तक।	₹ 78/- प्रति 10 वर्गमीटर / प्रति दिन
12	(i) होर्डिंग	₹ 20/- प्रति वर्गफुट / प्रति वर्ष या उसका कोई भाग (₹ 215.21/-/- प्रति वर्गमीटर / प्रति वर्ष या उसका कोई भाग।	₹ 4.57/-
	(ii) वाल पेंटिंग	₹ 4/- प्रति वर्गफुट / प्रति वर्ष या उसका कोई भाग (₹ 43.04/- प्रति वर्गमीटर / प्रति वर्ष या उसका कोई भाग।	₹ 0.85/-

विभिन्न गैर-कार्गो संबंधी के अलावा अन्य उद्देश्य के लिए लाइसेंस के आधार पर खुला स्थान के आबंटन के लिए एस ओ आर व. औद्योगिक मंडल

क्र. सं.	कस्टम बॉण्ड क्षेत्र के बाहर खुले स्थान	वर्ष 2000 में अनुमोदित दर	संशोधित दर 2014 से प्रभावशाली प्रति वर्गमीटर/ प्रति दिन
1	ओपेरा	रु 0.50/- प्रति वर्गमीटर / प्रति दिन। न्यूनतम रु 200/- प्रति दिन या उसका कोई भाग।	रु 3.32/-
2	सर्कस	रु 0.30/- प्रति वर्गमीटर / प्रति दिन। न्यूनतम रु 125/- प्रति दिन या उसका कोई भाग।	रु 1.99/-
3	प्रदर्शनी:		
	वाणिज्यिक	रु 0.25/- प्रति वर्गमीटर / प्रति दिन। न्यूनतम रु 15/- प्रति दिन या उसका कोई भाग।	रु 1.66/-
	गैर वाणिज्यिक	रु 0.15/- प्रति वर्गमीटर / प्रति दिन। न्यूनतम रु 15/- प्रति दिन या उसका कोई भाग।	रु 1/-
4	(v) मिठाई, मस, चाय स्टाल, होटल आदि	रु 7/- प्रति वर्गमीटर / प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग। अधीन, न्यूनतम रु 80/- प्रति माह या या उसका कोई भाग।	रु 1.59/-
	(vi) पान की दुकान / बुक स्टाल / हरी नारियल / दूध के बूथ / इंजी की दुकान / बढ़ीगीरी / कपड़े धोने की दुकान आदि।	रु 7/- प्रति वर्गमीटर / प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग। अधीन, न्यूनतम रु 80/- प्रति माह या या उसका कोई भाग।	रु 1.59/-
	(vii) कॉल्ड ड्रिंक्स की दुकान	रु 15 प्रति वर्गमीटर / प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग। अधीन, न्यूनतम रु 80/- प्रति माह या या उसका कोई भाग।	रु 3.32/-
	(viii) संवर्धन / मौजूदा इकाइयों की सुविधा में सुधार।	रु 0.25/- प्रति वर्गमीटर / प्रति दिन। या उसका कोई भाग।	रु 5.51/-
5	क्र. स. 3 के अंतर्गत संकेत के अलावा अन्य के लिए वाणिज्यिक उपयोग	रु 0.25/- प्रति वर्गमीटर / प्रति दिन। या उसका कोई भाग।	रु 1.66/-
6	गोफन तैयारी	रु 10/- प्रति वर्गमीटर / प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग।	रु 2.19/-
7	ठेकेदार की शिविर / श्रम शेड	रु 3/- प्रति वर्गमीटर / प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग।	रु 0.66/-
8	सांस्कृतिक कार्यों (गैर वाणिज्यिक) समुदाय पूजा, नाटक तम्बू। आदि की तरह।	रु 0.15 प्रति वर्गमीटर / प्रति दिन। न्यूनतम रु 15/- प्रति दिन।	रु 1/-
9	आग की लकड़ी / बांस / कोयला डिपो।	रु 1/- प्रति वर्गमीटर / प्रति कैलेंडर महीने। या उसका कोई भाग। अधीन, न्यूनतम रु 150/- प्रति माह या उसका कोई भाग।	रु 0.20/-
10	अनियमित विक्रेताओं से दैनिक लाइसेंस शुल्क	रु 3/- प्रति दिन।	रु 20/-
11	त्योहार की अवधि के दौरान अनियमित विक्रेताओं से क्षति शुल्क का संग्रह	रु 10/- प्रति दिन, 10 वर्गमीटर तक।	रु 66.40/- प्रति 10 वर्गमीटर / प्रति दिन
12	(iii) होर्डिंग	रु 20/- प्रति वर्गफुट / प्रति वर्ष या उसका कोई भाग (रु 215.21/- प्रति वर्गमीटर / प्रति वर्ष या उसका कोई भाग।	रु 3.92/-
	(iv) वाल पेंटिंग	रु 4/- प्रति वर्गफुट / प्रति वर्ष या उसका कोई भाग (रु 43.04/- प्रति वर्गमीटर / प्रति वर्ष या उसका कोई भाग।	रु 0.73/-

विभिन्न गैर-कार्गो संबंधी के अलावा अन्य उद्देश्य के लिए लाइसेंस के आधार पर खुले स्थान के आबंटन के लिए एस ओ आर स. (सेक्टर-21 मंडल)

क्र. सं.	कस्टम बॉण्ड क्षेत्र के बाहर खुले स्थान	वर्ष 2000 में अनुमोदित दर	संशोधित दर 2014 से प्रभावशाली प्रति वर्गमीटर/ प्रति दिन	
1	ओपेरा	₹ 0.50 / - प्रति वर्गमीटर/ प्रति दिन। न्यूनतम ₹ 200/- प्रति दिन या उसका कोई भाग।	₹ 2.92/-	
2	सर्कस	₹ 0.30/- प्रति वर्गमीटर/ प्रति दिन। न्यूनतम ₹ 125/- प्रति दिन या उसका कोई भाग।	₹ 1.75/-	
3	प्रदर्शनी:			
	वाणिज्यिक	₹ 0.25/- प्रति वर्गमीटर/प्रति दिन। न्यूनतम ₹ 15/- प्रति दिन या उसका कोई भाग।	₹ 1.46/-	
	गैर वाणिज्यिक	₹ 0.15/- प्रति वर्गमीटर/प्रति दिन। न्यूनतम ₹ 15/- प्रति दिन या उसका कोई भाग।	₹ 0.87/-	
4	(ix) मिठाई, मस, चाय स्टाल, होटल आदि	₹ 7/- प्रति वर्गमीटर/प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग। अधीन, न्यूनतम ₹ 80/- प्रति माह या या उसका कोई भाग।	₹ 1.40/-	
	(x) पान की दुकान / बुक स्टाल / हरी नारियल / दूध के बूथ / इंजी की दुकान / बढ़इयारी / कपड़े धोने की दुकान आदि।	₹ 7/- प्रति वर्गमीटर/प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग। अधीन, न्यूनतम ₹ 80/- प्रति माह या या उसका कोई भाग।	₹ 1.40/-	
	(xi) कोल्ड फ्रिंग्स की दुकान	₹ 15 प्रति वर्गमीटर/प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग। अधीन, न्यूनतम ₹ 80/- प्रति माह या या उसका कोई भाग।	₹ 2.92/-	
	(xii) संवर्धन / मौजूदा इकाइयों की सुविधा में सुधार।	₹ 0.25/- प्रति वर्गमीटर/प्रति दिन। या उसका कोई भाग।	₹ 4.84/-	
5	क्र. स. 3 के अंतर्गत संकेत के अलावा अन्य के लिए वाणिज्यिक उपयोग	₹ 0.25/- प्रति वर्गमीटर/प्रति दिन। या उसका कोई भाग।	₹ 1.46/-	
6	गोफन तैयारी	₹ 10/- प्रति वर्गमीटर/प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग।	₹ 1.92/-	
7	ठेकेदार की शिविर / अम शेड	₹ 3/- प्रति वर्गमीटर/प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग।	₹ 0.58/-	
8	सांस्कृतिक कार्यों (गैर वाणिज्यिक) समुदाय पूजा, नाटक तम्बू। आदि की तरह।	₹ 0.15 प्रति वर्गमीटर/प्रति दिन। न्यूनतम ₹ 15/- प्रति दिन।	₹ 0.87/-	
9	आग की लकड़ी / बांस / कोयला डिपो।	₹ 1/- प्रति वर्गमीटर/प्रति कैलेंडर महीने या उसका कोई भाग। अधीन, न्यूनतम ₹ 150/- प्रति माह या उसका कोई भाग।	₹ 0.17/-	
10	अनियमित विक्रेताओं से दैनिक लाइसेंस शुल्क	₹ 3/- प्रति दिन।	₹ 17.49/-	
11	त्योहार की अवधि के दौरान अनियमित विक्रेताओं से क्षति शुल्क का संग्रह	₹ 10/- प्रति दिन, 10 वर्गमीटर तक।	₹ 58.31/- प्रति 10 वर्गमीटर / प्रति दिन	
12	(v) होर्डिंग	₹ 20/- प्रति वर्गफुट/ प्रति वर्ष या उसका कोई भाग (₹ 215.21/-/- प्रति वर्गमीटर / प्रति वर्ष या उसका कोई भाग।	₹ 3.44/-	
	(vi) वाल पैटिंग	₹ 4/- प्रति वर्गफुट / प्रति वर्ष या उसका कोई भाग (₹ 43.04/- प्रति वर्गमीटर / प्रति वर्ष या उसका कोई भाग।	₹ 0.64/-	

5.1. निर्धारित रायसुमारी के तरीकों के अनुसार पीपीटी के दिनांक 11 नवंबर 2014 एवं 08 दिसंबर 2014 के प्रस्ताव को 9 मुख्य प्रयोगकर्ताओं को पीपीटी द्वारा इसके दिनांक 01 दिसंबर 2014 के पत्र द्वारा मुहैया कराया गया था। अन्य पट्टे धारकों के संबंध में किसी प्रतिनिधि इकाई के आभाव में जैसा कि पीपीटी ने सूचित किया, एवं पीपीटी द्वारा किसी खर्च कसौटी के आभाव में उन पट्टेधारकों से रायसुमारी को सही समझा गया, जो कि 25000 वर्ग फीट से अधिक के पट्टा धारक (पीपीटी द्वारा दी गई जानकारी के आधार पर) है। फिर भी, प्रस्ताव को स्वीकृत करते समय पीपीटी को इस स्थिति की सूचना दी गई थी एवं पीपीटी से यह आग्रह किया गया था कि वह अन्य पट्टा धारकों के नाम की सलाह दे, जिनसे इस सिलसिल में राय की जाए। हालांकि पीपीटी ने किसी अन्य प्रयोगकर्ता का नाम नहीं सुझाया है।

6. निर्देशित मसले के सिलसिले में एक सामूहिक सुनवाई पीपीटी पर दिनांक 15 दिसंबर 2014 को आयोजित की गई थी। पीपीटी ने अपने प्रस्ताव का एक संक्षिप्त पॉवर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण किया। सामूहिक सुनवाई में पीपीटी एवं सम्बंधित उपयोगकर्ता/एवं रगकर्म संस्था ने अपने—अपने मत रखे।

7.1. संयुक्त सुनवाई के दौरान पीपीटी ने शैक्षिक संस्थानों, धार्मिक संस्थानों, अल्पकालीन विक्रेताओं एवं कच्चा किराएदारों के लिए अलग दर तय करने पर विचार करने की प्रार्थना की एवं उपयोगकर्ताओं से दस्तावेज के साथ जानकारी पत्तन एवं प्राधिकरण को मुहैया कराने की प्रार्थना कि ताकि अलग दर सुझाई जा सके। इस प्रकार उपयोगकर्ताओं को उनके सुझाव देने को कहा गया।

7.2. इसी प्रकार, हमारे पत्र दिनांक 19 दिसंबर 2014 के माध्यम से पीपीटी से यह प्रार्थना की गई कि वह अपने प्रस्ताव में अनुकूल बदलाव, उपभोगकर्ताओं के अंशदान के आधार पर करे, जो भूमि नीति निर्देश 2014 के अनुरूप हो।

8. उपभोगकर्ता/उपभोग कर्ता संस्थाओं एवं पट्टेधारकों ने अपने सुझाव भेजे हैं। उपभोगकर्ता/उपभोगकर्ता संस्थाओं एवं पट्टेधारकों से प्राप्त सुझाव पीपीटी को भेज दिया गया है। एक सारण पत्र के पश्चात् पीपीटी ने कुछ उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ता संस्थाओं एवं पट्टेधारकों के कुछ सुझावों पर अपने विचार ई मेल द्वारा 3 फरवरी, 2015 को दिया।

9.1. जैसा कि पहले बताया गया है, संदर्भित मसले के सिलसिले में दिनांक 15 अप्रैल 2014 को संस्था संयुक्त सुनवाई के दौरान पीपीटी से इसके प्रस्ताव को संदर्भित सेवा उपभोक्ताओं के सुझाव के अनुरूप बदलाव की प्रार्थना की गई, जो कि भूमि नीति निर्देश 2014 के भी अनुरूप हो। तदनुसार, पीपीटी ने संभवतः अपने प्रस्ताव में कुछ बदलाव किए, हालांकि पीपीटी ने इन बदलावों कसे समहित करके काई रूपरेखा करके दरों की कोई प्रारूप प्रस्तुत नहीं किया है। अतः पीपीटी से हमारे दिनांक 11 फरवरी 2015 के पत्र द्वारा अनुरोध किया गया है कि वह कर की दर एक संपूर्ण प्रस्ताव, सर्वमती सेवा उपभोगकर्ताओं के सलाहों को समाहित करते हुए एवं भूमि नीति निर्देश 2014 के अनुरूप प्रस्तुत करें।

9.2. इस सिलसिले में, पीपीटी ने अपने दिनांक 3 मार्च 2015 के पत्र के द्वारा परिवर्तित नया करके दर का प्रारूप प्रस्तुत किया है।

9.3. पीपीटी द्वारा अपने दिनांक 13 मार्च 2015 के पत्र द्वारा दिए गए कर के दर का विस्तृत व्यौरा नीचे प्रस्तुत है।

“3.1. ‘पट्टे पर भूमि का आबंटन गैर—पत्तन संबंधी कार्यों के लिए:

3.1.1 अग्रिम आधार

(अ) पत्तन भूमि का आबंटन 30 वर्ष के पट्टे पर आग्रिम आधार पर विकसित एवं अविकसित भूमि प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर गैर पत्तन फार्म से संबंधित।

क्र . सं..	मंडल	विकसित भूमि के 30 साल के पट्टे के लिए प्रति एकड़ अग्रिम (रुपए में)	अविकसित भूमि के 30 साल के पट्टे के लिए प्रति एकड़ अग्रिम (रुपए में)	विकसित तथा अविकसित भूमि के लिए प्रति एकड़ नाममात्र का वार्षिक किराया (रुपए में)
1.	टाउनशिप	1,49,51,534	1,41,30,021	4048
2.	औद्योगिक	1,28,15,600	1,19,94,087	4048
3.	सेक्टर-21	1,12,54,726	1,04,33,213	4048
4.	हरिदासपुर	4,33,348	--	4048

(व) संकेतिक भूमि कर रुपए 1 (एक रुपए) मात्र प्रति वर्ग मी. प्रतिमाह नए भूमि नीति निर्देश 2014 के अनुसार

3.1.2 किस्त के आधार पर (वार्षिक पट्टा):

- (अ) पत्तन भूमि का आबंटन किस्त के आधार पर, विकसित एवं अविकसित क्षेत्र, प्रतिबंधित क्षेत्र से बाहर एवं गैर-पत्तन कार्य से संबंधित

क्र .सं..	मंडल	वार्षिक पट्टा विकसित भूमि के लिए प्रति एकड़ (रुपए में)	वार्षिक पट्टा अविकसित भूमि के लिए प्रति एकड़ (रुपए में)	विकसित तथा अविकसित भूमि के लिए प्रति एकड़ नाममात्र का वार्षिक किराया (रुपए में)
1.	टाउनशिप	10,92,000	10,32,000	एन/ए
2.	औद्योगिक	9,36,000	8,76,000	एन/ए
3.	सेक्टर-21	8,22,000	7,62,000	एन/ए
4.	हरिदासपुर	31,650	--	एन/ए

- (व) वार्षिक पट्टे की गनना बाजार मूल्य में 6 प्रतिशत हस्तांतरण मूल्य को समाहित करके तय।

- (स) 5 प्रतिशत की वृद्धि समान रूप से सारे प्रदेश में लागू।

3.2 पत्तन संबंधी कार्यों के लिए एसओआर (अग्रिम एवं किस्त आधार पर)

- 3.2.1 पत्तन भूमि का आबंटन अग्रिम एवं किस्त आधार पर पत्तन प्रतिबंधित अंग से बाहर माल सम्बंधित कार्यों के लिए। अगर उपरोक्त दरों को माल संबंधी कार्यों के लिए पत्तन के प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर लागू किया जाता है तो यह पारादीप पत्तन को नुकसान के हालत में लाएगा क्योंकि प्रस्तावित दर पूर्वी स्थित अन्य पत्तनों की तुलना में काफी ज्यादा है।

अतः यह प्रस्ताव किया जाता है कि सीमा शुल्क क्षेत्र के अंतर्गत का एसओआर सीमा शुल्क क्षेत्र के बाहर पत्तन संबंधी माल व्यापार प्रस्ताव माल ढुलाई एवं पत्तन संक्रिया के लिए आवश्यक कार्यक्रम के लिए भी लागू हो।

3.3 प्रस्तावित रियायती एसओआर भविष्य में नए आबंटन, अग्रिम एवं किस्त के आधार पर

3.3.1 अग्रिम आधार पर –

- (अ) पत्तन भूमि का आबंटन 30 वर्ष के लिए पट्टे पर रियायती अग्रिम आधार पर, प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर विकसित एवं अविकसित भूमि, स्कूल कॉलेज एवं अन्य शिक्षण संस्थानों की स्थापना पत्तन शहरीकरण के लिए।

क्र .सं.	मंडल	विकसित भूमि के 30 साल के पहुँचे के लिए प्रति एकड़ अग्रिम (रुपए में)	अविकसित भूमि के 30 साल के पहुँचे के लिए प्रति एकड़ अग्रिम (रुपए में)	विकसित तथा अविकसित भूमि के लिए प्रति एकड़ नाममात्र का वार्षिक किराया (रुपए में)
1.	टाउनशिप	14,95,153	14,13,002	4048
2.	औद्योगिक	12,81,560	11,99,409	4048
3.	सेक्टर-21	11,25,473	10,43,321	4048
4.	हरिदासपुर	43,334	--	4048

- 3.3.2 पत्तन भूमि का आबंटन किस्त के आधार पर प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर विकसित एवं अविकसित भूमि, स्कूल कॉलेज एवं अन्य शिक्षण संस्थानों की पत्तन स्थापना शहर के लिए।

क्र.सं.	मंडल	वार्षिक पट्टा विकसित भूमि के लिए प्रति एकड़ (रुपए में)	वार्षिक पट्टा अविकसित भूमि के लिए प्रति एकड़ (रुपए में)	विकसित तथा अविकसित भूमि के लिए प्रति एकड़ नाममात्र का वार्षिक किराया (रुपए में)
1.	टाउनशिप	1,09,200	1,03,200	एन/ए
2.	औद्योगिक	93,600	87,600	एन/ए
3.	सेक्टर-21	82,200	76,200	एन/ए
4.	हरिदासपुर	3,165	--	एन/ए

3.4. प्रस्तावित रियायती एसओआर अग्रिम आधार पर भूमि का आबंटन स्कूल, कॉलेज, मस्जिद एवं मंदिर के वर्तमान पट्टे के नवीनीकरण के लिए।

3.4.1 अधोलिखित एसओआर केवल उनके लिए लागू होगा जहां एसओआर में रियायत प्राधिकरण ने जनहित में दिया है।

क्र . सं..	मंडल	विकसित भूमि के 30 साल के पट्टे के लिए प्रति एकड़ अग्रिम (रुपए में)	अविकसित भूमि के 30 साल के पट्टे के लिए प्रति एकड़ अग्रिम (रुपए में)	विकसित तथा अविकसित भूमि के लिए प्रति एकड़ नाममात्र का वार्षिक किराया (रुपए में)
1.	टाउनशिप	0	0	1000
2.	औद्योगिक	0	0	1000
3.	सेक्टर-21	0	0	1000
4.	हरिदासपुर	0	0	1000

* क्रम संख्या 4(अ) (व) एवं 7 में प्रस्तावित कर की दर नौ वहन मंत्रालय द्वारा भूमि नीति निर्देश 2014 के परिच्छे 20 (viii) के तहत कभी करने के बाद लागू किया जाएगा, जिसमें नौ वहन मंत्रालय को जनहित में नियमों को शिथिल करने का अधिकार है।

3.5 विकास लागत शुल्क :

वर्तमान में पीपीटी विकास शुल्क 240 रु. प्रति वर्ग फीट की दर से एक बार जमीन एवं मकान के आबंटन पर वर्ष 2001 से वसूलती है। मूल रूप से विकास शुल्क विकास लागत की भरपाई, जो कि पत्तन के आधारभूत सुविधा बनाने में खर्च की है तथा जिसे थोक मूल्य, सूचकांक से जोड़ा जा सकता है। वर्ष 2001 एवं 2014 के थोक मूल्य सूचकांक के आधार पर विकास शुल्क में निम्न वृद्धि का प्रस्ताव है।

थोक मूल्य सूचकांक 2001	= 161.50
थोक मूल्य सूचकांक 2014	= 184.60
सम्बद्ध कारक	= 1.873
सूचकांक	= 184.60 × 1.873 = 345.75
सूचकांकरण	= 345.75 – 161.10 ÷ 161.10 × 100 = 114.61 %
60% प्रतिशत वृद्धि लेने पर	= 68.76%

“इस सूचीकरण के आधार पर यह प्रस्ताव किया जाता है कि विकास शुल्क में वृद्धि 240 रु. प्रति 100 वर्ग फीट से @ 68.76 प्रतिशत की वृद्धि = 405 रु. प्रति 100 वर्ग फीट”

10. दिया गया है कि पीपीटी ने कर के दर के प्रस्ताव में बदलाव किया है, हमने अपने दिनांक 13 मार्च 2015 के पत्र द्वारा सभी संबद्ध उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ता संगठन को परिवर्तित कर दी दर उनके विचार के लिए भेज दिया है।

उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ता संगठन एवं पट्टे धारकों ने अपने मत पीपीटी के इस बदले हुए कर के दर पर दिया है। ये मत पीपीटी को समय-समय पर वापसी जानकारी के रूप में भेजा गया है। पीपीटी ने कुछ उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ता संगठन एवं पट्टेधारकों के मत पर अपना जवाब दिनांक 8 अप्रैल 2015 के पत्र द्वारा दिया है।

11. तथनुसार, पीपीटी ने अपने दिनांक 22 अप्रैल 2015 के ई-मेल द्वारा अधोलिखित अतिरिक्त जानकारी प्रस्तुत की है:

- (i). पारादीप पत्तन प्राधिकरण ने एक भूमि आबंटन समीति के गठन को मान्यता दी है, जिसमें (ii) उपसभापति-समीति के सभापति (ii) एफए एवं सीएओ – सदस्य (iii) सचिव-सदस्य एवं (iv) यातायात प्रबंधक सदस्य, भूमि नीति निर्देश 2014 के अनुरूप होंगे। क्यांकि उप सभापति का पद रिक्त था अतः पीपीटी के सभापति ने वरिष्ठता एचओडी (सीएमई) पत्तन को इस समीति का सभापति नियुक्त किया, ताकि एसओआर के निर्णय में देरी न हो।
- (ii). संपूर्ण एसओआर भूमि नीति निर्देश 2014 के अनुरूप बनाया गया है। सिर्फ स्कूल, कॉलेज एवं अन्य शिक्षण संस्थानों को इस एसओआर में रियायत दी गई है, जिन्होंने पत्तन भूमि के पिछले आबंटन में भी रियायत की सुविधा प्राप्त की थी। हालांकि यह रियायत तभी लागू होगा जब नौ परिवहन मंत्रालय भूमि नीति निर्देश 2014 के परिच्छेद 20 (viii) के तहत जिसने मंत्रालय को जन सुविधा के लिए रियायत देने का अधिकार है, रियायत दें। उपरोक्त रियायत एसओआर के परिच्छेद 3.4.1 में प्रस्तावित है, जो कि पीपीटी के दिनांक 03.03.2015 के पत्र द्वारा टी.ए.एम.पी को दिया गया है।

12. इस मसले के संबंध विचार-विमर्श की कार्यवाही का दस्तावेज इस प्राधिकरण के कार्यालय में उपलब्ध है। सम्बद्ध हिस्सेदारों से प्राप्त मत एवं उनके बाद विवाह का सारांश अलग से सम्बद्ध सदस्यों को भेजा जाएगा। यह जानकारी हमारे वेब साइट – <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध रहेगा।

13. मसले के समन्वय के दौरान संपूर्ण जानकारी प्राप्ति के बाद निम्न वस्तुस्थिति सामने आये:

- (i). पारादीप पत्तन प्राधिकरण के भूसंपत्ति के पट्टे का किराया दर पीपीटी के प्रस्ताव के अभाव में इस प्राधिकरण की स्थाना सवालों से तय नहीं हुई है। जैसा कि पीपीटी द्वारा स्वयं प्रकार्ता में सामने लाया गया है। भूमि आबंटन अनुज्ञाप्ति आधार एवं पट्टे आधार पर की कर की दर, पीपीटी द्वारा स्वयं निरूपित, इसके न्यास मंडल एवं अध्यक्ष की स्वीकृति के बाद किया गया है। मुख्य पत्तन प्राधिकरण अधिनियम 1963 के अनुच्छेद 49 के अनुसार कर की दर जिस पर एवं अनुकूलता का विरण जिसके तहत कोई सम्पत्ति किसी से संबंध या उसके नियंत्रण या अधिकार में, परिषद् या कोई जगह जो कि पत्तन के अधिकारों में हो या पत्तन तक पहुंचने का रास्ता जो कि अनुच्छेद 49 में सुझाए गए उद्देश्य के लिए प्रयोग में आया हो, का निर्धारण इस प्राधिकरण द्वारा किया जाना है। संवैधानिक शर्तों को ध्यान में रखते हुए पीपीटी द्वारा पट्टे किराए की दर के निर्धारण के लिए इस प्राधिकरण के पास नहीं पहुंचना अस्पष्ट है। पीपीटी में यह ध्यान देने की सलाह दी जाती है कि कर की दरों को इस प्राधिकरण के स्वीकृति के बिना लागू करना संविधि में कर निरूपण के अनुरूप नहीं है।
- (ii). पीपीटी ने अपने प्रस्तुति में इसका जिक्र किया है कि जिस समय इसी भूमि दर के बदलाव की शुरुआत 2015 में की थी, नौवहन मंत्रालय ने इसे नए भूमि अधिनियम निर्देशन का इंतजार करने को कहा था। इस सिलसिले में यह उल्लेख आवश्यक है कि भारत सरकार ने नौवहन मंत्रालय के पत्र सं. पीटी-11033/4/2010 की उद्घोषणा की थी, जो कि 13 जनवरी 2011 से प्रभावी था। तदनुसार, कई बड़े पत्तन के लिए पट्टे के दर का निर्धारण, भूमि नीति निर्देशन-2010 के अनुबंधी के आधार पर की गई है। अतः पीपीटी इस मसले को इस प्राधिकरण को संदर्भित कर सकता था, जिसका स्पष्टीकरण नौवहन मंत्रालय से मंत्रणा करने के बाद किया जा सकता था।
- (iii). (अ). गोल्डेन एंकर प्राइवेट लिमिटेड (जीपीएल) एवं पारादी फोसफेट लिमिटेड (पीपीटी) के माननीय उडीसा उच्च न्यायालय में लंबित मुकदमे का उल्लेख है। जीएलपीएल के अनुसार मामला पीपीटी एवं उडीसा सरकार के बीच भूमि कर को लेकर, एवं पीपीएल के अनुसार मामला उडीसा सरकार, पीपीटी एवं पीपीएल के मध्य, आगमन कणि द्वारा जमीन के ग्रहन का है। इस लंबित मुकदमे के मद्देनजर जी.ए.पीएल एवं पीपीएल इस मत से हैं कि क्योंकि मामला न्यायालय के अधीन है, पट्टे के दर की समीक्षा उचित नहीं है।
- (व). जैसा कि पीपीटी द्वारा जीपीएल के मुकदमे के बारे में बताया गया है, जीपीएल के मुकदमे का मामला जुड़े हुए जमीन का है और जीपीएल जुड़े जमीन पर नहीं बसा है, अतः पीपीटी के शुल्कों के निर्धारण में इसका कोई महत्व नहीं है।
- (स). पीपीएल के मुकदमे के सिलसिले में पीपीटी ने कोई टिप्पणी नहीं की है। हालांकि यह मानना उचित है कि पीपीटी जो कि एक संविधिक संस्था है, ने उडीसा सरकार, पीपीटी एवं पीएलएल के बीच संपर्क

मा द्वारा भूमि अतिक्रमण के विवाद को ध्यान में रखा होगा और अपने स्तर पर पूर्ण छान-बीन करने के बाद ही पट्टे किराये का प्रस्ताव इस प्राधिकरण के पास भेजा होगा। पीपीएल ने यह बताया है कि माननीय उड़ीसा उच्च न्यायालय ने यथा स्थिति बनाए रखने का आदेश दिया है। हालांकि पीपीएल ने यह नहीं बताया है कि किस रूप में वस्तुस्थिति बनाए रखना है। अतः यह अतिसावधानी के साथ कहा जाता है कि पीपीटी द्वारा कर में बदलाव माननीय उच्च न्यायालय उड़ीसा के आदेश के आधार पर होगा जहां तक इस विचाराधीन मुकदमें के सिलसिले में आवश्यक होगा।

- (iv). (अ). इस प्राधिकरण को यह आदेश है कि वह भारत सरकार द्वारा समय-समय पर जारी भूमि नीति निर्देश का पालन पत्तन प्राधिकरण भूमि के पट्टे के किराये के दर का निर्धारण करने में करे। जैसा कि पहले बताया गया है नौवहन मंत्रालय भारत सरकार ने जनवरी 2014 में मुख्य पत्तनों के लिए भूमि नीति निर्देश-2014 की घोषणा की, जो 2 जनवरी 2014 से लागू हुआ। पीपीटी ने अपने परिसम्पत्तियों के किराये के संशोधन के लिए एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया है जोकि मुख्य पत्तन के लिए भूमि नीति निर्देश 2014 के प्रावधानों के अनुरूप है, जैसा कि पीपीटी ने बताया है।
- (व). मुख्य पत्तनों के लिए भूमि नीति 2014 का अनुच्छेद 18 में पत्तन भूमि बाजार मूल्य निर्धारण के पांच तत्वों की व्यवस्था करता है। इन पांच तत्वों के आधार पर पत्तन भूमि के बाजार मूल्य तय करना जो कि भूमि नीति निर्देश 2014 के अनुच्छेद 18(ए) में उल्लिखित है, वे भूमि नीति निर्देश 2010 के समान ही हैं। हालांकि भूमि नीति निर्देश 2014 स्पष्ट रूप से यह घोषित करता है कि इन पांच तत्वों के उच्चतम मान का विचार भूमि के नए बाजार मूल्य तय करते वक्त सामान्य प्रक्रिया में किया जाए। हालांकि, यदि नए बाजार मूल्य का निर्धारण करते वक्त इन पांच तत्वों के उच्चतम मान को न प्राप्त किया गया तो इसके वजहों को उल्लेखित करना होगा। भूमि नीति निर्देश का अनुच्छेद यह बताता है कि वार्षिक पटटा करके संबंध में आरक्षित मूल्य की गणना वर्तमान बाजार मूल्य जिसकी गणना अनुच्छेद 18(a) में उल्लिखित पांच तत्वों के आधार पर होगी, जो प्रतिशत के रूप में होगी। यह प्रतिशत 6 प्रतिशत से कम नहीं होगा, जो कि पत्तन प्राधिकरण समिति के द्वारा निश्चित किया जाएगा। आगे, मुख्य पत्तनों के लिए भूमि नीति 2014 की परिच्छेद 18(c) संदर्भित मुख्य पत्तन प्राधिकरण से यह अपेक्षा करता है कि वह जमीन के बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए प्रस्ताव इस प्राधिकरण के पास भेजे और यह प्राधिकरण से यह अपेक्षित है कि वह जमीन बाजार मूल्य को सूचित करे। अतः भूमि नीति निर्देश के 18 (c) में नीहित करार के अनुसार इस प्राधिकरण की जिम्मेदारी ले कि वह पत्तन भूमि के बाजार मूल्य को सूचित करे।
- (स). इस सिलसिले में, यह ध्यान देने योग्य है कि मुख्य पत्तन प्राधिकरण अधिनियम 1963 के परिच्छेद 49(i) के अनुसार इस प्राधिकरण को यह अधिकार है कि वह पत्तन भूमि एवं मुख्य पत्तनों की परिसंपत्ति के प्रयोग के लिए कर की दर एवं इसके प्रयोग के लिए शर्तों का निर्धारण करे। पूर्व की में भूमि नीति निर्देश 2004 एवं भूमि नीति निर्देश 2010 स्पष्ट रूप से इस प्राधिकरण को प्रमुख पत्तन प्राधिकरण के भूमि के कर की दर को निश्चित करने का अधिकार देता है न कि जमीन के बाजार मूल्य की। उपरोक्त संविधिक स्थिति को बाताते हुए नौ वहन मंत्रालय (एमओएस) को एक अनुरोध हमारे पत्र सं. टीएमपी/8/2014 सामान्य दिनांक 18 मार्च 2014 को भेजा गया है कि वह आवश्यक परिवर्तन भूमि नीति निर्देश में बदलाव संविधिक स्थिति के अनुरूप करे। नौ वहन मंत्रालय का इस सिलसिले में उत्तर प्रतीक्षित है।
- (द). पीपीटी द्वारा प्रस्तुत कर की दर का प्रारूप विभिन्न प्रकार के जमीन एवं निर्मित क्षेत्र के लिए भिन्न-भिन्न पट्टे दर का उल्लेख करता है। जैसा कि पहले बताया गया है, यह प्राधिकरण भूमि नीति निर्देश 2014 द्वारा अधिकृत है कि वह वार्षिक पट्टे किराया के बराबर आरक्षित मूल्य एवं बाजार मूल्य की घोषणा करे।
- (त). सड़क, वाहक, पाइपलाइनों इत्यादि के उद्देश्य के लिए लाइसेंस आधार पर संरक्षित मूल्य को अधिसूचित करने का अधिकार 2014 के भूमि दिशानिर्देशन की नीति के अनुच्छेद 18(बी) में विचार के अनुसार पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की गई भूमि के बाजार मूल्य पर प्रयोज्य की गई प्रतिशत दर (जो 6 प्रतिशत से कम नहीं होनी चाहिए) की दशा में वास्तव में संभव है। पीपीटी के संदर्भित प्रस्ताव के बारे में, यह देखा जाता है कि पीपीटी ने भूमिक के चार जोनों/क्षेत्रों के लिए संरक्षित मूल्य (एसओआर) अधिसूचित करने के लिए इस प्राधिकरण से अनुमोदन मांगा है।
- (थ). चूंकि भूमि आबंटन समिति (एलएसी) ने कुछ सुधारों (जैसे की बाद में व्याख्या की जाती है) के साथ अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्य के आधार पर दरों को अंगीकार करने की संस्तुति की है व चूंकि पीपीटी के बोर्ड ऑफ ट्रस्टीज ने एलएसी द्वारा अतिम दरों को अनुमोदित किया है, पीपीटी का वार्षिक पट्टा किराया के रूप में संरक्षित मूल्य को अधिसूचित करने का प्रस्ताव निम्नलिखित तौर पर विश्लेषित किया जाता है।

- (v). भूमि दिशानिर्देशन नीति 2014 के अनुच्छेद 18(ए), जिसे अनुच्छेद 16.2(ई) के साथ पढ़ा जाना चाहिए। पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा एक भूमि आबंटन समिति, जिसमें पत्तन के डिप्टी चेयरमैन व वित्त, परिसंपत्ति व यातायात विभागों के प्रमुख शामिल हों, अनुच्छेद 18(ए) में निर्धारित तरीके के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करेंगे। पीपीटी ने यह बताया कि उसने शुरू में एक एलएसी जिसमें डिप्टी चेयरमैन समिति के चेयरमैन के रूप में व एफ.ए व सीएओ, सचिव व यातायात प्रबंधक समिति के सदस्य के रूप में शामिल हो को बनने की स्वीकृति दी थी, चूंकि यद्यपि तब पीपीटी में डिप्टी चेयरमैन का पद रिक्त था, पीपीटी के चेयरमैन ने एसओआर को अंतिम करने में देरी से बचने के लिए पत्तन के वरिष्ठ विभाग प्रमुख अर्थात् मुख्य यांत्रिक अभियंता (सीएमई) को समिति के चेयरमैन के तौर पर नामांकित किया था। इस प्रकार एलएसी सीएमई को बतौर समिति के चेयरमैन व वित्त एवं यातायात विभाग प्रमुखों तथा पत्तन के सचिव को सदस्य के तौर पर देखती है। भूमि दिशानिर्देशन नीति 2014 के अनुच्छेद 18(ए) (iv) के अनुसार पीपीटी के परिसंपत्ति के बाजार मूल्य का आंकलन करने के लिए पीपीटी द्वारा एक स्वीकृत भूमि मूल्य निर्धारण करने वाला रखा गया। अनुमोदित मूल्य निर्धारक की रिपोर्ट को पढ़ने व भूमि दिशानिर्देशन 2014 के अनुच्छेद 18 (ए) (i) से (v) के तहत दिए गए मापदंडों को विचार करने के बाद एलएसी ने अपनी संस्तुति दी है। आगे, पीपीटी के बोर्ड ऑफ ट्रस्टीज ने एलएसी द्वारा निर्धारित किए गए दरों को अनुमोदित किया है व टीएमपी को प्रस्ताव भेजने की मंजूरी दी है। इस प्रकार, पीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव को निवारण के लिए लिया जाता है।
- (vi). पीपीटी द्वारा उपलब्ध कराए गए मूल्य निर्धारक के मूल्य रिपोर्ट से यह देखा जाता है कि मूल्य निर्धारक ने पांच जोनों अर्थात् हार्बर जोन, टाउनशिप जोन, औद्योगिक जोन, सेक्टर-21 जोन व हरीदासपुर जोन के संबंध भूमि की बाजार कीमत निर्धारित की है, जबकि एलएसी ने इस आधार पर कि सीमा शुल्क वाले क्षेत्र के लिए मानकों के दरों की पत्तन द्वारा संगणना की जा रही है, व पत्तन द्वारा सीमा शुल्क वाले क्षेत्र के मानकों की दरों को अभी भी दोहराया जाना है, तय किया है कि सीमा शुल्क वाले क्षेत्र के बाहर स्थित भूमि के लिए भूमि के आबंटन के लिए दरों को अंतिम रूप देने के लिए मंजूरी दी जाए। यह इस उपलक्ष्य में पीपीटी ने अपने प्रत्युत्तियों में बताया है कि इसके प्रस्ताव अपत्तनीय क्रिया कलापों से सम्बंधित सीमाशुल्क वाले क्षेत्र के बाहर स्थित क्षेत्र के लिए दरों के मानकों को तय करने के लिए है व हार्बर क्षेत्र से सम्बंधित दरों के मानक पीपीटी द्वारा प्रथम रूप से पेश किए जाएंगे। तदनुसार, मौजूदा अभ्यास अपत्तनीय क्रिया कलापों संबंधी सीमाशुल्क से बाहर के चार जोनों में स्थित क्षेत्र अर्थात् टाउनशिप जोन, औद्योगिक जोन, सेक्टर-21 जोन व हरिदासपुर क्षेत्र के लिए दरों के मानदंड तय करने के लिए पत्तन के प्रस्ताव के अनुसार है।
- (vii). (अ). जैसा कि पहले बताया गया है, जनवरी 2014 के भूमि दिशानिर्देशन नीति का पैरा 18 (ए) भूमि का बाजार मूल्य को तय करने के लिए उसमें बताए गए पांच घटकों के आधार पर तरीका निर्धारित करता है। भूमि दिशानिर्देशन नीति 2014 के उक्त पैरा के संबंध में, भूमि आबंटन समिति सामान्यतः उसमें दिए गए उच्चतम घटकों को मापसकती है, जो हैं (i) क्षेत्र में भूमि मूल्य के राज्य-सरकार का तैयार आंकलन अगर इस प्रकार की क्रिया कलापों/वर्गीकरण के लिए उपलब्ध है, (ii) पत्तन के आसपास के पिछले 3 साल में दर्ज वास्तविक उपयुक्त लेन-देनों की उच्चतम दर पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा उचित वार्षिक बढ़ोतरी दर अनुमोदित किए जाने के साथ (iii) समान लेन-देनों के लिए पत्तन भूमि के निविदा-एवं-निलामी के उच्चतम दरा जो पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक बढ़त दरों के आधार पर अद्यतनित हों। (iv) पत्तन द्वारा इस उद्देश्य के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्य निर्धारक निकाली दर व (v) पत्तन द्वारा पाए गए अन्य किसी सूचित कारक। 2014 की भूमि दिशानिर्देशन नीति यह भी विचार करती है कि अगर एलएसी उच्चतम कारक नहीं चुनती है, तो उस लिए कारणों को लेखाबद्ध करना है।
- (व). पीपीटी द्वारा उपलब्ध कराए गए मूल्य निर्धारक के मूल्य रिपोर्ट से यह देखा जाता है कि मूल्य निर्धारक द्वारा निम्नलिखित घटकों को अपने रिपोर्ट में विभिन्न जोनों की भूमि के लिए बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए सम्मिलित किया है।
- (i) राज्य सरकार के मूल्य दिशानिर्देशन।
 - (ii) पिछले तीन सालों में दर्ज किए गए लेन-देन का औसतमूल्य।
 - (iii) भूमि के आबंटन के लिए पीपीटी द्वारा प्राप्त किए गए उद्घृतों से भूमि मूल्य निकालना।
- जबकि मूल्य निर्धारक ने अपनी रिपोर्ट में निम्नलिखित कारणों से उपरोक्त घटकों को पत्तन भूमि के बाजार मूल्य तक पहुंचने के लिए विचार नहीं किया है।
- (i). यद्यपि सरकार ने 04 मार्च 2014 से मानदंड मूल्य संशोधित किया है, अधिसूचित मानदंड मूल्य मौजूदा बाजार मूल्य से कम है।
 - (ii). लेन देन मूल्य पंजीकरण विभाग के मानदंड मूल्य से थोड़े बहुत समान है। पंजीकरण दस्तावेज मुश्किल से वास्तविक बाजार मूल्य प्रतिबिंबित करते हैं व अधिकतर समाज में

अनुसरण के लिए जाने वाले अपारदर्शी प्रचलनों के कारण लेनदेन की गई अनिवार्य दिशा निर्देशन मूल्य को सदैव दिखाते हैं।

(iii). निविदाओं से प्राप्त किए गए दर बाजार के सच्चे प्रतिबिम्ब के तौर पर नहीं लिए जा सकते, क्योंकि ये प्रस्ताव बाजार द्वारा चलाए जाते हैं, जो समय—समय पर बदलते रहते हैं।

(स). उपरोक्त स्थिति को ध्यान में रखते हुए, मूल्य निर्धारक ने सब-रजिस्ट्रार कार्यालय (राज्य सरकार मूल्य दिशा निर्देशन) द्वारा तय मानदंड को आधार लेते हुए 15 अगस्त 2014 को पीपीटी की भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए विभिन्न गुणात्मक घटकों जैसे मांग गुणक घटक, दूरी गुणक घटक, उपयोग गुणक घटक व आधुनिक आधारभूत संरचना सुविधा गुणक घटकों को उक्त मानदंड मूल्य से प्रयोग्य किया है। विभिन्न जानों के बाजार मूल्य (मौजूदा अभ्यास के लिए युक्ति संगत) जो मूल्य निर्धारक द्वारा निकाले जाते हैं, निम्न प्रकार से है :

क्र . सं..	श्रेणी का विवरण (मंडल वार)	भूमि का बाजार मूल्य, 14.08.2014 पर (मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट) के अनुसार (रुपए में प्रति एकड़)
1.	टाउनशिप	1,82,00,000
2.	औद्योगिक	1,56,00,000
3.	सेक्टर-21	1,37,00,000
4.	हरिदासपुर	5,27,500

मूल्य निर्धारक ने यह बताया है कि उपरोक्त मूल्य पुनर्निर्मित भूमि के लिए है व अपुननिर्मित भूमि के लिए उपरोक्त दर रु. 10 लाख प्रति एकड़ की सीमा तक घटाए जा सकते हैं। इस संबंध में मूल्यांकन रपट के उपयुक्त पृष्ठ का उद्धरण संगलनक—I के तौर पर लगाया गया है। उक्त संगलनक में जोन ए (हार्बर क्षेत्र) से संबंधित सूचना वर्तमान अभ्यास के लिए युक्ति संगत नहीं है।

(द). एलएसी अपने रपट में भूमि के उपरोक्त बाजार मूल्य पर निर्भर है। तत्पश्चात् वार्षिक पट्टा किराया के रूप में संरक्षण मूल्य इस प्रकार निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर निकाली जाती है, जिसे नीचे दिया है :

(रुपए में प्रति एकड़)

क्र. सं.	विवरण	टाउनशिप मंडल		औद्योगिक मंडल		सेक्टर-21 मंडल		हरिदासपुर
		विकसित	अविकसित	विकसित	अविकसित	विकसित	अविकसित	विकसित
1	भूमि का बाजार मूल्य, 15.08.2014 पर	18200000	17200000	15600000	14600000	13700000	12700000	527500
2	आरक्षित मूल्य @ 6%, भूमि के बाजार मूल्य का	1092000	1032000	936000	876000	822000	762000	31650
4	स्कूलों, कॉलेजों, शैक्षिक संस्थाओं के लिए रियायती पट्टे की दर	109200	103200	93600	87600	82200	76200	3165

(त). क्रम सं. 2 पर इंगित संरक्षण मूल्य अपत्तनीय किया कलापों से संबंधित वर्जित क्षेत्र से बाहर विकसित व अविकसित भूमि के आबंटन की दशा में वार्षिक पट्टा किराया प्रदर्शित करता है।

(थ). पीपीटी ने अपने प्रस्तावित दरों के पैमाना मसौदा में अपत्तनीय क्रिया—कलापों से संबंधित वर्जित क्षेत्र से बाहर विकसित व अविकसित पत्तन भूमि के आबंटन के संबंध में 30 वर्ष के पट्टे के आधार पर

अग्रिम किस्त को देने की मांग की है। इस संबंध में यहां यह बताना उचित होगा कि 2014 की भूमि दिशा निर्देशन नीति का अनुच्छेद 18(सी) जिसे अनुच्छेद 16.2 (जी) के साथ पढ़ा जाना चाहिए मांग करता है कि यह प्राधिकरण पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत का न्यूनतम निर्धारित फायदा प्रयोज्य करते हुए वार्षिक पट्टा किराया के रूप में भूमि का बाजार मूल्य एवं संरक्षण मूल्य अधिसूचित करें। पीपीटी का 30 साल के लिए अग्रिम किस्त के अनुमोदन मांगने का प्रस्ताव भूमि दिशा निर्देशन नीति में इस प्राधिकरण को दिए गए अधिकारों से परे है। इस स्थिति को ध्यान में रखते हुए, पत्तन द्वारा प्रस्तावित दरों के पैमाना को इस स्थितत को दिखाने के लिए संशोधित किया जाता है।

- (ध). अपने प्रस्तावित दरों के पैमानों में, पीपीटी ने एक नोट में प्रस्तावित किया है कि सीमा शुल्क वाले क्षेत्र के अंदर के लिए प्रयोज्य दरों का पैमाना केवल पत्तन कार्यों संबंधित क्रिया—कलापों, पत्तन संचालनों के लिए अत्यावश्यक क्रिया—कलापों व कार्गो प्रहस्तन से संबंधित व्यापार प्रस्तावों की दशा में सीमा शुल्क से बाहर वाले क्षेत्र के लिए प्रयोज्य होगा। पत्तन का यह विचार है कि अगर अपत्तनीय क्रिया कलापों से संबंधित दरों को पत्तन वर्जित क्षेत्र के बाहर पत्तन के कार्गो संबंधी क्रियाकलापों के लिए प्रयोज्य किया जाए, तो यह पीपीटी को हानि की स्थिति में रखेगा, क्योंकि उक्त दरें पूर्वी तट में स्थित आस—पास के पतनों की तुलना में ज्यादा है।

इस संबंध में, यहां यह बताना उचित होगा कि पीपीटी सीमा शुल्क वाले क्षेत्र के लिए दरों को पैमाना अंतिम रूप से तय करने की प्रक्रिया में है। आगे, पत्तन का प्रस्ताव पत्तनीय क्रिया—कलापों के लिए सीमाशुल्क क्षेत्र से बाहर पत्तन भूमि के आबंटन के लिए दरों के अनुमोदन के लिए है। इस दृष्टिगत, पत्तन का पत्तन संबंधी क्रिया—कलापों के लिए सीमा शुल्क वाले क्षेत्र के अंदर के लिए प्रयोज्य दरों को सीमा शुल्क वाले क्षेत्र के बाहरी क्षेत्र के लिए प्रयोज्य करने के प्रस्ताव की मांग पत्तन द्वारा दायर प्रस्ताव के परे दिखता है। इसलिए, प्रस्तावित नोट की अनुमोदन के लिए विचार किया जा सकता है। जब पीपीटी सीमा शुल्क वाले क्षेत्र के अंदर के लिए दरों का पैमाना के अनुमोदन के लिए प्रस्ताव दायर करें। इसलिए पत्तन को सलाह दी जाती है कि वह जल्दी ही एक अच्छे विश्लेषित प्रस्ताव के साथ आये, जिसमें वर्तमान परिसंपत्ति किराया संशोधन के अंतर्गत न आने वाले क्षेत्रों/जोनों के लिए किराये का निर्धारण हो सकें।

- (न). सभी उपयोगकर्ताओं ने पीपीटी द्वारा प्रस्तावित किराया दरों में वृद्धि का विरोध किया है। उपयोगकर्ताओं का मानना है कि बाजार परिस्थितियां बढ़ाए गए किराये का भुगतान करने के लिए खराब हैं। यह माना जाना चाहिए कि समय के साथ भूमि बाजार मूल्य बढ़ते जाता है व इसलिए, पट्टा किराये में वृद्धि जो कि बाजार मूल्य का कार्य है, अनिवार्य है।

- (viii) पीपीटी द्वारा शैक्षिक संस्थानों, धार्मिक संस्थानों, छोटे फेरी वालों व कच्छा किरायेदारों के लिए अलग—अलग दरों के अनुमोदन पर विचार के लिए संयुक्त सुनवाई के दौरान की गई प्रार्थना के आधार पर पीपीटी को अपने प्रस्ताव को 2014 के भूमि दिशानिर्देशन नीति के अनुसार संशोधित करने की सलाह दी गई। इस संबंध में मार्च 2015 के अपने संशोधित दरों के पैमाने में, पीपीटी ने पत्तन टाउनशिप में स्कूलों, कॉलेजों व अन्य शैक्षणिक संस्थानों की स्थापना से संबंधित भविष्य में आबंटन के लिए सामान्य आबंटन के प्रयोज्य संरक्षण मूल्य/अग्रिम मूल्य के 10 प्रतिशत के रियायती दर का प्रस्ताव रखा है। दूसरे शब्दों में, पीपीटी ने पत्तन टाउनशिप में स्कूल, कॉलेजों व अन्य शैक्षणिक संस्थानों की स्थापना के लिए सामान्य आबंटन के वार्षिक पट्टा किराये के रूप में प्रयोज्य संरक्षण मूल्य पर 90 प्रतिशत की रियायत प्रदान करने का प्रस्ताव किया है। आगे, स्कूलों, कॉलेजों, मकबरों व मंदिरों के पक्ष में अग्रिम आधार पर आबंटित मौजूदा भूमि के पुनः नवीनीकरण की दशा में सभी जोनों (दोनों विकसित व अविकसित पर) प्रतिवर्ष 1,000 प्रति एकड़ का नाममात्र किराया प्रस्तावित किया जा चुका है। जबकि, पीपीटी ने उक्त प्रस्तावित दरों के नीचे एक टिप्पणी के रूप में बताया है कि उक्त दरें भूमि दिशा—निर्देशन नीति 2014 के अनुच्छेद 20 (viii) के तहत जाहजरानी मंत्रालय द्वारा छूट की दशा में प्रयोज्य किए जाएंगे, जहां जहाजरानी मंत्रालय को दिशानिर्देशों में दिए गए प्रावधानों में सार्वजनिक हित में छूट देने की शक्ति है।

भूमि दिशा निर्देशन नीति 2014 का अनुच्छेद 16.2 (जी) सरकारी स्कूलों एवं कॉलेजों के लिए 75 प्रतिशत की वार्षिक पट्टा किराया में रियायत का विचार करता है। इस प्रकार पत्तन टाउनशिप में स्कूल, कॉलेजों व अन्य शैक्षणिक संस्थानों के पट्टा किराया में 90 प्रतिशत की दी गई रियायत व रूपए 1000/- प्रतिवर्ष प्रति एकड़ के नाममात्र वार्षिक किराया 2014 के भूमि दिशा निर्देशन नीति में दिए गए रियायत की सीमा के परे देखी जाती है। उपरोक्त स्थिति को देखते हुए, सामान्य आबंटन के वार्षिक पट्टा किराया के रूप में प्रयोज्य संरक्षण मूल्य का 25 प्रतिशत पर रियायती दरें पत्तन टाउनशिप में सरकारी स्कूलों व कॉलेजों के लिए भूमि में आबंटन के लिए अनुमोदित किया जाता है। भूमि दिशा निर्देशन नीति में कहे गये रियायती दरें केवल सरकारी स्कूलों एवं कॉलेजों को दिये जाए, यह पक्का करने की जिम्मेदारी पीपीटी की है। जबकि प्रस्तावित रियायती दरों के

उगाही के लिए जहाजरानी मंत्रालय से अनुमोदन प्राप्त करने की स्थिति में जैसा कि पीपीटी ने इंगित किया है, पीपीटी रियायती दरों के उगाही शुरू होने से पहले भारत सरकार के गजट में इस प्रकार के रियायती दरों की अधिसूचना के लिए इस प्राधिकरण से संपर्क बना सकती है।

(ix). आधारभूत संरचना सुविधाओं के विकास में पत्तन द्वारा किए गए व्यय को वापस प्राप्त करने के लिए पीपीटी ने वर्ष 2001 से उगाही की जा रही मौजूदा रु 240/- प्रति वर्ग फीट की जगह रु 405/- प्रति 100 वर्ग फीट पर एकबारी विकास शुल्क की उगाही का प्रस्ताव किया है। प्रस्तावित रु 405/- प्रति वर्ग फीट की गणना पीपीटी द्वारा 2001 व 2014 के बीच थोक मूल्य सूचकांक (डब्ल्यूपीआई) पर आधारित की है।

जैसा कि पहले बताया जा चुका है, मूल्य कर्ता ने सब रजिस्ट्रार कार्यालय (एसआरओ) द्वारा तय मानदंड को आधार लेते हुए बहुत सारे गुणात्मक घटकों जैसे मांग गुणक घटक, दूरी गुणक घटक, उपयोगिता गुणक घटक व आधुनिक आधारभूत संरचना सुविधा गुणक घटक को 15 अगस्त 2014 में पीपीटी भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए उक्त मानदंड मूल्य से प्रयोज्य किया है। दूसरे शब्दों, अनेक जोनों के अंदर व आस-पास उपलब्ध आधारभूत संरचना को पहले से ही भूमि के बाजार मूल्य में शामिल किया गया है व भूमि के उक्त मूल्य के आधार पर वार्षिक पट्टा किराया के रूप में संरक्षण मूल्य के उपर विकास शुल्क के लिए एक अलग उगाही का निर्धारण उचित नहीं पाया जाता है। आगे, 2014 की भूमि दिशा निर्देशन नीति पत्तन द्वारा किए गए विकास लागत की वसूली के लिए एक पृथक उगाही का निर्धारण नहीं करती। उपरोक्त स्थिति में, पत्तन का एक बारी विकास लागत निर्धारण करने का प्रस्ताव 2014 के भूमि दिशा-निर्देशन नीति के क्षेत्र से परे देखा जाता है। इसलिए इसे अनुमोदित नहीं किया जाता है।

(x). पीपीटी ने नॉन कार्गो क्रिया-कलापों जैसे, ओपेरा, सरकस, प्रदर्शनियों, दुकानों जैसे मिठाई, भीट, चाय दुकान, होटल, पान दुकान, किताबों की दुकान, कारीगरी, धोबी दुकान, ठड़े पेय की दुकान इत्यादि मजदूर शेड, अवाणिज्यिक, सांस्कृतिक उत्सवों, ईंधन लकड़ी / बांस/कोयला डिपो, होर्डिंग, दीवार पेंटिंग इत्यादि के अलावा तीन जोनों अर्थात् टाउनशिप जोन, औद्योगिक जोन व सेक्टर-21 जोन में विभिन्न उद्देश्यों के लिए लाइसेंस आधार पर खुली जगह के आंबंटन के लिए पृथक अलग-अलग दर प्रस्तावित किए हैं।

प्रत्येक उद्देश्य के लिए प्रस्तावित दरों तक पहुंचने के लिए, पीपीटी द्वारा वर्ष 2000 में अनुमोदित दर को आधार माना देखा जाता है व वर्ष 2001 में तथाकथित प्रचलित रु. 19.30 लाख प्रति एकड़ पर पत्तन भूमि के अग्रिम राशि व क्रमशः जोनों के 149.51 लाख की अग्रिम किस्त राशि को मानते हुए प्रस्तावित दर पर पहुंचा गया है।

इस संबंध में जैसा कि पहले बताया गया है, पीपीटी के लिए पट्टा किराया व लाइसेंस शुल्क विगत में इस प्राधिकरण द्वारा तय नहीं किया गया। इसलिए, मौजूदा दरों व वर्ष 2001 में प्रचलित पत्तन भूमि की अग्रिम राशि पर भरोसा करने का प्रश्न नहीं उठता। चूंकि पीपीटी द्वारा अनुसरित की गई विधि भूमि नीति 2014 में निर्धारित विधि जो कि बाजार मूल्य पर आधारित है, यह प्राधिकरण प्रस्तावित दरों को अनुमोदन करने की स्थिति में नहीं है। इसलिए, पीपीटी को सलाह दी जाती है कि वह बाजार मूल्य व लाइसेंस शुल्क के निर्धारण के लिए दी गई विधि का अनुसरण करते हुए तीनों जोनों में कार्गो के अलावा अन्य विभिन्न उद्देश्यों के लिए लाइसेंस आधार पर खुली जगह के आंबंटन के लिए दरों का पैमाना निश्चय करें व तदनुसार एक प्रस्ताव दायर करें।

(xi). पीपीटी ने अपने प्रस्तावित दरों के पैमाने में निर्णय किए गए भवनों के लिए किराया प्रस्तावित किया है। मूल्यांकन रिपोर्ट से यह देखा जाता है कि मौजूदा दर जिसे पीपीटी द्वारा विभिन्न संरचनाओं के लिए कथित तौर पर वसूल किया जा रहा है, प्रतिस्थापन लागत पर निर्भर है। तत्पश्चात्, मूल्यहास को मानते हुए पीपीटी विभिन्न संरचनाओं के लिए प्रतिस्थाना लागत के लिखित मूल्य पर पहुंची है। इस सम्बंध में यह देखा जाता है कि पीपीटी विभिन्न संरचनाओं के प्रतिस्थापन लागत पर पहले पहुंची है। तत्पश्चात् मूल्य हास को मानते हुए पीपीटी विभिन्न संरचनाओं के लिए प्रतिस्थापन लागत के लिखित मूल्य पर पहुंची है। आगे, भूमि की लागत पर विचार करते हुए पीपीटी ने संपत्ति का कुल मूल्य तय किया है व तत्पश्चात् प्रत्येक संरचना के लिए मौजूदा किराया दर पर पहुंचने के लिए संपत्ति के उक्त मूल्य पर 12 प्रतिशत की वसूली मानी है। इसके बाद, प्रत्येक संरचना के लिए उक्त मौजूदा किराया मानते हुए व मांग गुणक कारक व किराया गुणक घटक को मानते हुए प्रत्येक संरचना के लिए प्रस्तावित किराया दर पर मरम्मत लागत तक पहुंचा गया है। इस प्रकार, यह देखा जाता है कि प्रत्येक संरचनाओं के लिए प्रस्तावित किराया विभिन्न संरचनाओं के प्रतिस्थापन मूल्य में मूल्यहास को सामंजस्य कर पीपीटी द्वारा निर्धारित किया जाता है।

वर्ष 2014 की भूमि दिशा निर्देशन नीति बोर्ड के भवनों के एसओआर तय करने के लिए किसी प्रकार की विधि नहीं बताती है। इसके लिए यहां तक कि 2004 व 2010 की पहले वाली भूमि दिशा-निर्देशन नीति भवनों के किराये के तय करने के लिए कुछ नहीं बताती। यहां यह याद करना उचित होगा कि कोलकत्ता पत्तन न्यास के (केओपीटी) के मामले में, कलकत्ता डोक सिस्टम (केडीएस) के लिए किराया घिस भारत सरकार ने 1996

में इस प्राधिकरण के बनने से पहले स्वीकृत किया था, में पहले से ही विन्यासों के लिए दरें निर्धारित किया था। केओपीटी ने इसलिए भूमि के लिए पट्टा किराया में संशोधन के लिए संशोधित दरों के अनुमोदन की मांग की। आदेश सं. टीएएमपी/40/2011—केओपीटी दिनांक 14 फरवरी 2012 (वर्ष 2010 की भूमि दिशा निर्देशन नीति के आधार पर) में केओपीटी के संशोधित पट्टा किराया को अनुमोदित करते हुए इस प्राधिकरण ने माना कि अगर अपने बाजार मूल्य के आधार पर भूमि का किराया संशोधित किया जाए व उन विन्यासों का किराया जो पहले से ही अपने किराया सूची में मौजूद है को नहीं बदला जाता है, इससे एवं असमान स्थिति उत्पन्न हो जाएगी, जिसमें खुली जगह वाला पट्टा धारक जमीन के मूल्य के नवीनकरण की वजह से ज्यादा किराया होगा, जबकि किसी विन्यास का पट्टाधारक जो कि विन्यास पर मूल्य वृद्धि के सेवाएं खुली जगह के पट्टाधारी की तुलना में प्राप्त करता है। अपने किराये में किसी प्रकार की ऐसी वृद्धि का विषय होगा, केओपीटी के मामले में, पत्तन ने केडीएस पर विन्यासों के लिए लिखित मूल्य (डब्ल्यू डीवी) भी प्रस्तुत किया। इस प्राधिकरण ने उक्त आदेश में विन्यासों पर संशोधित पट्टा किराया वर्ष 2010 में तब के मौजूदा बढ़ाए गए किराये में 30 प्रतिशत की अधिकता सीमा तक या केओपीटी द्वारा प्रस्तावित दर जो कोई भी कम हो अनुमोदित किया।

पीपीटी ने प्रस्ताव के संदर्भ में, जैसा कि पहले बताया गया है, इस प्राधिकरण द्वारा अतीत में पीपीटी के लिए पट्टा किराया तय नहीं किया गया। इसलिए प्रस्तावित किराया दर पर पहुंचने के लिए मौजूदा भवन निर्माण क्षेत्र की दर पर निर्भर रहने का प्रश्न नहीं उठता। आगे विभिन्न विन्यासों के लिए प्रस्तावित कराये की गणना के लिए विभिन्न के प्रतिस्थापन मूल्य को ध्यान में रखा गया है। उपरोक्त घटकों को ध्यान में रखते हुए, पीपीटी के मामले में केओपीटी वाला नजरिया अपना संभव नहीं पाया जाता है, जैसा कि पहले बताया गया है कि भूमि दिशानिर्देशन नीति 2014 बोर्ड के भवनों के एसओआर तय करने के लिए कोई विधि नहीं बताती। इस संबंध में, हमने अपने पत्र सं. टीएएमपी/8/2014 — समान्य दिनांक 18 मार्च 2014 द्वारा जहाजरानी मंत्रालय से प्रार्थना की है कि हमें इस मामले पर उचित सलाह है। एमओएस के जवाब की प्रतीक्षा की जाती है। इस परिदृश्य में, इस समय पीपीटी पर विभिन्न विन्यासों के लिए उनके प्रतिस्थाना मूल्य को ध्यान में रखते हुए किराया निर्धारित करना उचित नहीं महसूस किया जाता है। पीपीटी को सलाह दी जाती है कि इस संबंध में एमओएस द्वारा दिये जाने वाले निर्णय के आधार पर एक प्रस्ताव बनाए।

(xii). (अ). पीपीटी ने पाइपलाइन/वाहकों इत्यादि को बिछाने के लिए पथ अवकाश अनुमति के अनुदान के लिए पथ अवकाश के अधिकार भाड़ा की उगाही का प्रस्ताव किया है। प्रतिदिन रु. 1.55 प्रति वर्ग मी. पर पथ अवकाश भाड़े के प्रस्तावित दर पर पहुंचने के लिए पीपीटी द्वारा वर्ष 2000 में अनुमोदित दर को आधार मानना देखा जाता है और तब वर्ष 2001 में प्रचलित रु. 19.30 लाख प्रति एकड़ पर पत्तन भूमि के पट्टे किराये व टाउनशिप जोन की अग्रिम किस्त राशि को मानते हुए प्रस्तावित दरों पर पहुंचा गया।

इस संबंध में, जैसा कि पीछे बताया गया है, अतीत में इस प्राधिकरण द्वारा पीपीटी के लिए पट्टा किराया नहीं तय किया जा चुका है। इसलिए मौजूदा दरों व वर्ष 2001 में प्रचलित पत्तन के पट्टा मूल्य पर निर्भर रहने का प्रश्न ही नहीं उठता। चूंकि, पीपीटी द्वारा अनुसरित की यी विधि भूमि नीति 2014 में निर्धारित विधि जो कि बाजार मूल्य पर आधारित है, से मेल नहीं खाती, यह प्राधिकरण पथ अवकाश भाड़े के लिए प्रस्तावित दरों को स्वीकृत करने की स्थिति में नहीं है। इसलिए, पीपीटी को सलाह दी जाती है कि 2014 के भूमि दिशानिर्देश नीति द्वारा निर्धारित विधि का अनुसरण करते हुए पथ अवकाश भाड़ा तय करे वह तदनुसार प्रस्ताव दायर करे।

(व). भूमि दिशा निर्देशन 2014 के साथ पाइपलाइन/वाहकों इत्यादि को बिछाने के लिए पथ अधिकार अनुमति के निर्गमित करने के लिए विस्तृत शर्तें अच चीजों के साथ पत्तन परिसीमा में पाइपलाइनों/वाहकों इत्यादि को बिछाने की लागत के प्रतिशत के रूप में एक बारगी अधिवीक्षण भाड़ा देय करेगी। यह अन्य चीजों के साथ यह भी मानती है कि प्रत्येक पत्तर न्यास बोर्ड को एक बारगी अधिवीक्षण किराया के लिए अपनी नीति को बनाना व स्वीकृत करना है। इस संबंध में पीपीटी ने पत्तन सीमा में पाइपलाइनों/वाहकों के बिछाने एवं समान ने पत्तन सीमा में पाइपलाइनों/वाहकों के बिछाने एवं सामान के लागत के 15 प्रतिशत दर पर अधिवीक्षण भाड़ा उगाही करने का प्रस्ताव किया है। यह मानते हुए कि पथ अवकाश भाड़ा खुद में स्वीकृत नहीं किया जाता, पत्तन सीमा में पाइपलाइनों/भाड़ा उगाही के लिए अनुमोदन का प्रश्न ही नहीं उठता। इसलिए यह अनुमोदित नहीं किया जाता।

(xiii). पीपीटी ने विभिन्न परिभाषाओं/शर्तों/नोट्स को प्रस्तावित आधार दरों के ड्राफ्ट में प्रस्तावित किया है। इस सम्बंध में पीपीटी ने पुष्टि कि है कि सभी आधार दरें, भूमि नीति दिशा—निर्देशों 2014 के अनुपालन में की गयी है। इस पुष्टि के संदर्भ में, तथा उन परिभाषाओं/शर्तों/ नोट्स को मानते हुए कि ये पत्तन न्यास के पक्ष में होंगी तथा स्थान का प्रभावी प्रयोग तथा आधार दरों के संचालन, विभिन्न परिभाषाओं/शर्तों/नोट्स को जैसा पत्तन द्वारा प्रस्तावित किया गया था, अनुमोदित किया जाता है। फिर भी, यह स्पष्ट किया जाता है कि

परिभाषाओं / शर्तों / नोट्स जो आधार दरों में हैं तथा भूमि नीति दिशा निर्देशों 2014 की तुलना में, भूमि नीति दिशा—निर्देशन 2014 के प्रावधान किसी विसंगति के आने पर, प्रभावी होंगे। इस प्रभाव के लिए एक नोट पीपीटी की आधार दरों में दिया गया है।

- (xiv). पीपीटी ने, पट्टे के आधार पर, गैर पत्तन क्रियाकलापों के लिए भूमि आबंटन के लिए योजित दरों में, इस आशय का एक नोट प्रस्तावित किया है कि 5 प्रतिशत की वृद्धि सभी मंडलों में एक समान रूप से लागू होगी। इस संबंध में यहां यह कहना उचित है कि भूमि नीति दिशा—निर्देश 2014 का खंड-18(सी), पत्तनों को, वार्षिक वृद्धि जो 2 प्रतिशत से कम न हो, को लगाने का लचीलापन प्रदान करता है। तदानुसार पीपीटी ने 5 प्रतिशत वृद्धि प्रस्तावित की है। जैसा कि, वार्षिक वृद्धि दर 5 प्रतिशत, पीपीटी के च्यासी बोर्ड से अनुमोदित की है, तथा यह भूमि नीति दिशा—निर्देशों के प्रावधानों के अनुसार है, प्रस्तावित 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि अनुमोदित की जाती है। तथापि, यह एक सामान्य नोट है, जो, पीपीटी की सभी आधार दरों पर 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के लिए लागू होगा।
- (xv). भूमि नीति दिशा—निर्देश 2014 में ऐसा प्रावधान नहीं है, जो, पत्तन न्यास की भूमि के पट्टों के किराये को, समयबद्ध पुर्ननिर्धारण को बताता हो। यहां यह कहना प्रासारिक होगा कि भूमि नीति 2010 को धारा 6.3(1)(डी) साथ—साथ भूमि नीति दिशा—निर्देशों 2004 की धारा 5.3(1)(डी), आदेशित करती है कि एसओआर प्रति पांच वर्ष पर संशोधित होंगे। इसको मान्यता देनी ही होगी कि, विभिन्न विकल्पों के अंतर्गत जो भूमि नीति दिशा—निर्देशों 2014 के अनुसार हैं, पत्तन भूमि की बाजार कीमत, कीमत बदलाव से गुजर सकती है। यह सुनिश्चित करने के लिए कि पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क जो मुख्य पत्तन न्यास द्वारा संग्रहित की जाती है, भूमि नीति दिशा—निर्देशों 2014 के अधीन है तथा प्रति पांच वर्ष में नवीनीकृत मूल्य प्रतिबिम्बित करती है। हमारे दिनांक 18 मार्च 2014 के पत्र द्वारा एमओएस को अनुरोध किया गया है कि पत्तन न्यास भूमि के, आधार दरों को प्रति पांच वर्ष में संशोधित करने का प्रावधान समाहित करें, जैसा कि भूमि नीति 2004 तथा भूमि नीति दिशा निर्देश 2010 में है। एमओएस की प्रतिक्रिया की प्रतिक्षा है। इसी बीच इस आशय का एक नोट कि, आधार दरें, हर पांच साल में, सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन द्वारा स्वीकृत होंगी तथा ऐसी संघोषित लाइसेंस शुल्क जब प्रभावी होगी तब सक्षम अधिकारी द्वारा आदेश अनुमोदन तथा प्रभावी होगा तथा पीपीटी की आधार दरों में समाहित होगा, यही दृष्टि कोण समान रूप से, भूमि नीति 2014 के अंतर्गत, संपत्ति किराये के संशोधन हेतु अपनाया गया है।

14.1. परिणाम स्वरूप तथा ऊपर दिए गए कारणों से और सामूहिक रूप से दिमाग लगाने पर, यह प्राधिकरण, पीपीटी की भूमि के पट्टे के किराए के, आरक्षित मूल्य की अनुसूचि, जो संलग्नक-II की तरह संलग्न है, को अनुमोदित करता है।

14.2. जैसा कि आदेश की तथ्यात्मक स्थिति के बारे में कहा गया है, पीपीटी ने, प्रस्तावित किरायों को, पूर्व व्यापी प्रभावों, 2 अप्रैल 2010 से अनुमोदन की मांग की है। भूमि नीति दिशा—निर्देश, जो मार्च 2011 में, जारी किए गए थे, के अनुसार, पांचवर्ष की अवधि के लिए किराये को निर्धारित किया गया है। इसके अलावा यह उल्लेखनीय है कि पीपीटी, अपनी सम्पत्ति किराये के संशोधन को भूमि नीति दिशा—निर्देशों 2014 के तहत लेकर आया है। कथित दिशा निर्देश 2 जनवरी, 2014 से प्रभाव में आये हैं। इस स्थिति में, भूमि—नीति दिशा—निर्देशों 2014 को लागू कर, अप्रैल 2010 से किराये की बढ़ोतरी सही नहीं होगी, क्योंकि कथित दिशा—निर्देश ही उस समय अस्तित्व में नहीं थे। उपरोक्त स्थिति में पीपीटी सम्पत्ति के लिए पट्टा किराया निर्धारण केवल वर्तमान प्रभाव से होगा। पीपीटी की सम्पत्ति के लिए अनुसूचित पट्टा किराया निर्धारण, आदेश की अधिसूचना भारत सरकार के राजपत्र में जारी होने के तीस दिन बाद प्रभाव में आयेगा तथा पांच वर्ष के लिए प्रभावी होगा। दी गयी मंजूरी स्वयं समाप्त हो जाएगी, जब तक विशेष रूप से इस प्राधिकरण द्वारा न बढ़ाया जाए।

टी. एस. बालासुब्रहामण्णन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/असा./143/2015(107)]

भूमि की कीमतें 15–08–2014 से ली गयी हैं, तथा वर्तमान कीमत हैं, इसलिए बढ़त के गुणात्मक कारक की आवश्यकता नहीं है। सभी गुणात्मक कारकों को ध्यान से रखते हुए, अंतिम कीमत इस प्रकार है।

मूल्य मंडल	मंडल—ए हार्डर क्षेत्र (रु. में)	मंडल—बी टाउनशिप क्षेत्र (रु. में)	मंडल—सी औद्योगिक क्षेत्र (रु. में)	मंडल सेक्टर-21 (रु. में)	हरिदासपुर (एमजेड – बहरामपुर सासन) (रु. में)
बेसिक मूल्य	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	500,000.00
मांग सुधार कीमत	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	25,000.00
दूरी सुधार कीमत	4,000,000.00	3,000,000.00	2,000,000.00	1,000,000.00	-
उपयोगिता सुधार कीमत	800,000.00	1,200,000.00	600,000.00	200,000.00	25,00.00
ढांचा सुधार कीमत	2,000,000.00	2,000,000.00	1,000,000.00	500,000.00	
बढ़त सुधार कीमत					
अंतिम मूल्य	18,800,000.00	18,200,000.00	15,600,000.00	13,700,000.00	527,500.00

नोट: उपरोक्त मान पुनः दावा की भूमि के हैं और बिना पुनः दावा की भूमि के ऊपर के रेट अधिकतम 10 लाख प्रति एकड़ तक कम हो सकते हैं।

संलग्नक- II

पारादीप पोर्ट ट्रस्ट

पोर्ट भूमि पट्टे पर देने और लाइसेंस के प्रयोजन के लिए गैर-पोर्ट से संबंधित गतिविधियों के लिए कस्टम बॉण्ड क्षेत्र के बाहर के आवंटन के लिए दरों का पैमाना (एस ओ आर)

1. लघु शीर्षक, प्रारंभ, और अनुप्रयोग।

- अ) पोर्ट भूमि और निर्मित जगह पट्टे पर देने और लाइसेंस के प्रयोजन के लिए गैर-पोर्ट से संबंधित गतिविधियों के लिए कस्टम बॉण्ड क्षेत्र के बाहर आवंटन के लिए पारादीप पोर्ट ट्रस्ट के दरों का पैमाने पर बुलाया जा सकता
- आ) बोर्ड पारादीप पोर्ट ट्रस्ट और प्रशुल्क प्राधिकारण प्रमुख बंदरगाहों (टीएएमपी) के अनुमोदन पर, ऐसे दिनांक से प्रभाव में आ जाएगा।
- इ) यह कस्टम बॉण्ड क्षेत्र से परे, तीन मण्डलों के क्षेत्रों में यानी टाउनशिप क्षेत्र, औद्योगिक क्षेत्र और सेक्टर-21 क्षेत्र में स्थित, बंदरगाह के आवंटन, गैर-पोर्ट से संबंधित गतिविधियों के लिए करने के लिए, बोर्ड की मंजूरी की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के लिए लागू होता है।

2. परिभाषा

- अ) "**बोर्ड**", एक बंदरगाह के संबंध में मतलब, पोर्ट के लिए, प्रमुख पोर्ट ट्रस्ट अधिनियम 1963 के तहत गठित न्यासियों के बोर्ड से है।
- आ) "**टीएएमपी**" का मतलब, प्रमुख पोर्ट ट्रस्ट अधिनियम 1963 की धारा 47-ए के तहत बंदरगाहों के लिए गठित, प्रशुल्क प्राधिकरण से है।
- इ) "**अध्यक्ष**" का मतलब है कि बोर्ड के अध्यक्ष और प्रमुख बंदरगाह ट्रस्ट अधिनियम 1963 की धारा 14 के तहत, उसकी जगह कार्रवाई करने के लिए नियुक्त व्यक्ति भी शामिल है।
- क) "**भूमि**" अर्थ है, प्रमुख बंदरगाह ट्रस्ट अधिनियम, 1963 खंड 2 (क) में दिया गया है।
- ख) "**वाणिज्यिक इकाई**", अंतिमित व्यवसाय संबंधित गतिविधिया चलाने के लिए निर्मित स्थान, बंदरगाह के स्वामित्व वाले आवासीय और शैक्षणिक संस्था के प्रयोजनों के लिए उपयोग किए गए निर्मित स्थान को छोड़कर।
- ग) "**पट्टा**" का अर्थ, स्थानांतरण या संपत्ति अधिनियम 1982 की धारा 105 में जैसा है, यानी, एक अचल संपत्ति, का आनंद लेने के अधिकार का एक निश्चित समय के लिए हस्तांतरण बनाया का स्पष्ट रूप से, के लिए एक मूल्य का भुगतान या वादा या विचार, समय-समय पर या निर्दिष्ट अवसरों पर स्थानांतरक द्वारा स्थानांतरी को करेगा जो स्थानांतरण ऐसी शर्तों पर स्वीकार करता है।

- घ) “लाइसेंस” का मतलब जैसा कि इजमेंट अधिनियम 1882 की धारा 52 में दिया गया है। जैसे, देने वाले द्वारा अन्य व्यक्ति को, अचल सम्पत्ति पर करने या करते रहने का अधिकार देती है, इसकी अनुपस्थिति में ऐसा अधिकार गैर कानूनी होगा तथा ऐसा अधिकार सम्पत्ति का उपभोग या संपत्ति पर ब्याज का अधिकार नहीं देता।
- ‘ड) “अग्रिम आधार” का मतलब पट्टे के आधार पर भूमि आबंटन जिसका आधार एक बार अग्रिम भुगतान सारे पट्टे के समय के लिए तथा नाममात्र पट्टा शुल्क जो समय-समय पर बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है।
- च) “प्रीमियम आधार” का मतलब, वार्षिक आधार पर पट्टे के किराए का भुगतान जो समय-समय पर बोर्ड द्वारा अनुमोदित, वार्षिक वृद्धि के साथ हो।
- त) “पत्तन सम्बंधी क्रिया-कलाप” का मतलब, वो सीधी गतिविधियां जो, सीधी कार्गो प्रहस्तन, जो पत्तन के व्यापार को बढ़ावा दे, तथा अन्य गतिविधियां जो, हार्बर प्रचालन के लिए महत्वपूर्ण हों।
- थ) “गैर बंदरगाह सम्बंधी क्रियाकलाप” का मतलब वे क्रिया कलाप जो पत्तन से तथा टाउनशिप के अच्छे प्रचालन से जुड़े हों तथा उसी समय, परोक्ष रूप से पत्तन के व्यापार का सहयोग करते हों।
- द) “विकास शुल्क” का मतलब एक बार दिए जाने वाला भुगतान जो पट्टे/लाइसेंस के पूरे समय के लिए बोर्ड द्वारा लिया गया हो तथा जिसमें बोर्ड द्वारा मूल संरचना सुविधाओं जैसे सड़क, बिजली, पानी, आपूर्ति इत्यादि संरचित करने में हुआ हो तथा यह आवंटित परिसर के रिक्लेमेशन को शामिल नहीं करता।
- ध) “पंजीकरण शुल्क” का मतलब, लाइसेंसी या पट्टा धारक द्वारा उठाए जाने वाला प्रभार जो पट्टा/लाइसेंस बनाने में, मुहरीकरण में तथा पंजीकरण में लगा हो तथा इसकी समकक्ष प्रतिलिपियां बनाने में हों, यदि आवश्यक हो।
- ए) “दस्तावेज तैयारी शुल्क” का मतलब है, पट्टेदार/लाइसेंसी द्वारा बोर्ड को एक बार भुगतान किए जाने वाला शुल्क जो पट्टे/लाइसेंस के एग्रीमेंट तैयार करने हेतु हो।
- फ) “सुरक्षा-जमा” का मतलब वापसी योग्य राशि जो पट्टाधारी/लाइसेंसी द्वारा बोर्ड के पास सारे पट्टा/लाइसेंस की अवधि हेतु, सभी सहमत नियमों और शर्तों को पूरा करने के लिए।
- फ) “सेवा कर” का अर्थ है, सेवा प्रदाताओं पर सरकार द्वारा लगाया जाने वाला कर, जो कुछ निश्चित सेवा आदान-प्रदान पर है, वास्तव में ग्राहकों द्वारा वहन किया जाता है। यह अप्रत्यक्ष कर के अंतर्गत वर्गीकृत है तथा राजस्व अधिनियम 1994 के तहत अस्तित्व में आया।
- ब) “दण्ड” का मतलब बोर्ड द्वारा लगाया गया शुल्क जो उपयोग की नियम व शर्तों का उल्लंघन जो गलत तरीके से परिसर अपनाने में किया गया हो।

3. पत्तन की भूमि आबंटन के लिए पैमाने का आधार :

3.1. पट्टे आधार पर, गैर पत्तन सम्बंधी क्रिया-कलापों के लिए भूमि का आबंटन:

प्रीमियम आधार पर पत्तन भूमि का आबंटन (वार्षिक पट्टों) जो गैर पत्तन सम्बंधी क्रिया-कलापों तथा प्रतिबंधित क्षेत्र से बाहर, विकसित तथा अविकसित भूमि हेतु

(राशि रु. प्रति एकड़)

क्रम. सं.		विकसित भूमि		अविकसित भूमि	
सं.	मंडल	भूमि की बाजार कीमत	वार्षिक पट्टे की शर्तों पर रिजर्व कीमत	भूमि की बाजार कीमत	वार्षिक पट्टे की शर्तों पर रिजर्व कीमत
1.	टाउनशिप	1,82,00,000	10,92,000	1,72,00,000	10,32,000
2.	ऑटोग्राफिक	1,56,00,000	9,36,000	146,00,000	8,76,000
3.	सेक्टर-21	1,37,00,000	8,22,000	1,27,00,000	7,62,000
4.	लैरिदासपुर	5,27,000	31,650	—	—

3.2. पत्तन टाउनशिप में, पट्टे के आधार पर सरकारी स्कूल और कालेजों हेतु भूमि का आबंटन:

प्रीमियम आधार पर (वार्षिक पट्टों) पत्तन भूमि का, प्रतिबंधित क्षेत्र से बाहर अविकसित तथा विकसित भूमि का, टाउनशिप में सरकारी स्कूल व कालेजों हेतु आबंटन।

(राशि रु. प्रति एकड़)

क्रम. सं.	मंडल	विकसित भूमि	अविकसित भूमि
1.	टाउनशिप	2,73,000	2,58,000
2.	औद्योगिक	2,34,000	2,19,000
3.	सेक्टर-21	2,05,500	1,90,500
4.	हरिदासपुर	7913	--

3.3. पंजीकरण शुल्कः

लाइसेंसी या पट्टा धारक द्वारा उठाए जाने वाला प्रभार जो पट्टा/लाइसेंस बनाने में, मुहरीकरण में तथा पंजीकरण में लगा हो तथा इसकी समकक्ष प्रतिलिपियां बनाने में हों, यदि आवश्यक हो।

3.4. दस्तावेज तैयारी शुल्कः

दस्तावेज तैयारी शुल्क, पट्टेदार/लाइसेंसी द्वारा बोर्ड को एक बार भुगतान किए जाने वाला शुल्क जो पट्टे/लाइसेंस के एग्रीमेंट तैयार करने हेतु हो।

3.5. सेवा करः

सेवा कर, सेवा प्रदाताओं पर सरकार द्वारा लगाया जाने वाला कर, जो कुछ निश्चित सेवा आदान-प्रदान पर है, वास्तव में ग्राहकों द्वारा वहन किया जाता है। यह अप्रत्यक्ष कर के अंतर्गत वर्गीकृत है तथा राजस्व अधिनियम 1994 के तहत अस्तित्व में आया।

3.6. दण्डः

दण्ड, बोर्ड द्वारा लगाया गया शुल्क जो उपयोग की नियम व शर्तों का उल्लंघन जो गलत तरीके से परिसर अपनाने में किया गया हो।

4. नियम एवं शर्ते**4.1 देय तिथि भुगतान**

देय मांग नॉट के मुद्रे की तिथि से एक माह की अवधि के भीतर शुल्क भुगतान किया जाए।

4.2. भुगतान का तरीका

भुगतान, एफ.ए. और सीएओ पीपीटी के पक्ष में आरटीजीएस/एनईएफटी/डीडी से किया जाए।

4.3. विलंबित भुगतान पर ब्याज

कोई, किराये की बकाया राशि या अन्य राशि या पाराद्वीप पत्तन न्यास के पक्ष में या सार्वजनिक मांगरूप में, 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से, बिना किसी प्रतिकूल प्रभाव, किसी कार्यवाही पर चले जो उस क्षेत्र पर अधिकार प्राप्त न्यायालय में सूट के द्वारा बकाया राशि प्राप्त करने का है।

4.4. आबंटन की तारीख की गिनती :

आबंटन की तारीख की गिनती, साइट/परिसर का कब्जा लेने की तारीख से कब्जा लेने के रजिस्टर में हस्ताक्षर करके, गिना जाएगा।

4.5. आबंटित भूमि का उपयोग नहीं :

यदि आबंटित भूमि, जिस उद्देश्य से आबंटित की गयी थी, उसके लिए प्रयोग, 18 (अटठारह) महीने, कब्जे की तारीख से प्रयोग नहीं की जाती, तब भूमि के आबंटन को रद्द किया जाएगा तथा सभी भुगतान जब्त कर लिए जाएंगे।

4.6. दंड

(i). यदि पट्टेदार, पट्टे के एग्रीमेंट का उलंघन करता है, तब बोर्ड के पास उचित दंड या पट्टा रद्द करने का, जो उल्लंघन की तीव्रता पर निर्भर करता है, अधिकार सुरक्षित है। रद्द करने के मामले में कोई धन वापिस नहीं किया जाएगा।

(ii). यदि पट्टा व लाइसेंसदार बिना किसी अधिकार के/गैर कानूनीतरीकोसे पट्टा व लाइसेंस जारी रखता तब, रवाली करने तक एसओआर दरों का तीन गुना भगुतान करेगा।

4.7 पाराद्वीप पत्तन न्यास पर नियम तथा कानूनों का प्रेक्षणः

पट्टेदार/लाइसेंस धारक, समय—समय पर पत्तन सम्बंधी, भारत सरकार के बोर्ड/चेयरमैन या सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी, कानूनों/नियमों/उपनियमों/आदेश अधिसूचनाओं का पालन करेगा तथा बोर्ड द्वारा समय—समय पर अनुमोदित दरों का भगुतान करेगा।

- 4.8 पत्तन के हित में, पट्टे समाप्ति से पहले आबंटित भूमि के वापसी पर अनुपातिक कीमत की वापसी यदि आबंटित भूमि पट्टा समाप्ति से पहले ले ली जाती है, तब बचे समय के लिए पट्टा धारक धन वापसी का पात्र है। पत्तन के विवेक पर यदि, अन्य स्थन पर पुनर्वास होता है, तब पट्टा धारक/लाइसेंसी, अंतर राशि का भुगतान, प्रचलित एसओआर के आधार पर बकाया समय के लिए करेगा।
 - 4.9 पत्तन भूमि के सभी आबंटन, पारादीप पत्तन न्यास अचल सम्पत्तियां (भूमि और मकान) पट्टेदारी व लाइसेंसिंग विनियम 1975 और भूमि नीति मार्गदर्शी जो समय—समय पर शिपिंग मंत्रालय द्वारा जारी होते हैं, के द्वारा शासित होगा। कोई प्रावधान, जो विशेष रूप से ऊपर उल्लेख नहीं किया गया है, प्रावधान में शामिल माना जाएगा।
 - 4.10 आरक्षित मूल्य के ऊपर, निर्धारित वार्षिक पट्टा, किराया के संदर्भ में हर वर्ष 5 प्रतिशत की वृद्धि कारक सहन करेगा।
 - 4.11 आरक्षित मूल्य, निर्धारित वार्षिक किराया के संबंध में जैसा ऊपर बताया गया है आदेश भारत सरकार की अधिसूचिना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के बाद प्रभावी हो जाएगा तथा पांच वर्षों की अवधि के लिए प्रभावी रहेगा।
 - 4.12 परिभाषाओं/शर्तों/नोट्स की विसंगति यदि आधार दरों में है, तब भूमिनीति दिशा निर्देशी 2014 तथा भूमि नीति दिशा—निर्देशी 2014 में निहित प्रावधानों को माना जाएगा।
-

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 11th June, 2015

No. TAMP/53/2014-PPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Paradip Port Trust (PPT) for revision of Scale of Rates (SOR) for allotment of Port land and built up space, as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/53/2014 – PPT

The Paradip Port Trust

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Chandra Bhan Singh, Member (Economic)

ORDER (Passed on this 15th day of May 2015)

This case relates to a proposal received from the Paradip Port Trust (PPT) for revision of Scale of Rates (SOR) for allotment of Port land and built up space.

2. The PPT had initially vide its letter dated 23 September, 2014 filed a proposal for revision of Scale of Rates (SOR) for allotment of Port land and built up space. In this regard, it was seen that all information / documents as listed in the check-list of the documents / information to be submitted for filing the proposal for revision of Lease rents of Land of Major Ports was not found furnished by the PPT. Further, the proposal did not contain the copy of the Board

Resolution passed by the Board of Trustees of PPT approving in toto the proposal of the PPT. The PPT was, therefore, requested vide our letter dated 13 October, 2014 to furnish the requisite information.

3.1. In this connection, the PPT under cover of its letter dated 11 November, 2014 has filed a proposal for revision of Scale of Rates (SOR) for allotment of Port land and built up space.

3.2. On a preliminary scrutiny of the proposal, it was seen that PPT had not furnished the draft Scale of Rates. Further, the PPT had furnished the contact details of 172 nos. of individual lease holders to whom the lease hold land has been allotted. Accordingly, the PPT was requested vide our letter dated 19 November, 2014 to forward us the draft Scale of Rates and also the name and contact details of representative bodies of concerned users and major users, who have to be consulted in the case in reference.

3.3. In this connection, the PPT vide its letter dated 01 December, 2014 has stated that there is no representative body of port users functioning at present and has furnished the names of 9 major users. The PPT has furnished some workings relating to its proposal.

3.4. Subsequently, the PPT vide its e-mail dated 08 December, 2014 has furnished the proposed draft Scale of Rates.

4.1. The main points made by the PPT in its proposal dated 11 November, 2014 are summarized below:

- (i). Before implementation of Land Policy Guidelines, 2014, the SOR for allotment of land on license and lease basis is being carried out only with due approval by the Board and the Chairman, PPT. Similarly, the allotment of built up apace is also carried out as per the approved rate of the Board.
- (ii). The following charges are being collected for allotment of land and built up space:-

- I. Allotment of land on lease basis for a period up to 30 years:
 - (i). Up front premium for the entire lease period (one time)
 - (ii). Nominal ground rent to be paid annually.
 - (iii). Development cost @ 240/- per 100 Sft. (one time)
 - (iv). Processing fees of ₹1,500/- for preparation of documents
 - (v). Other Govt. taxes such as Service Tax etc.
- II. Allotment of land on license basis:
 - (i). Up front premium for the entire license period subject to enhancement @ 15% excess over and above the last time premium for renewal/extension.
 - (ii). Ground rent for the entire license period.
 - (iii). Other Govt. taxes such as Service Tax etc.
- III. Allotment of Built up space on license basis for the period up to 6 years:
 - (i). Up front premium for the entire license period and enhancement @ 15% excess over and above the last time premium for renewal/extension.
 - (ii). Nominal rent on monthly basis per sft. for the entire license period.
 - (iii). Development cost @ 240/- per 100 Sft. (one time)
 - (iv). Other Govt. taxes such as Service Tax etc.
- IV. On license basis for the purpose of road, conveyor, pipelines etc:
 - (i). Ground rent to be paid for the entire license period.
 - (ii). Other Govt. taxes such as Service Tax etc.

- (iii). The last revision of Scale of rate for allotment of land on lease basis (upfront) was approved by the Board of Trustees on 16.04.2005 and the same is due for revision w.e.f. 04/2010. The copy of the Scale of Rates approved by the Board per acre (upfront premium and nominal annual lease rentals) for allotment of Port land on lease basis for a period up to 30 years is furnished).

- (iv). Based on the tender price received in an open tender, Board of Trustees on 19.08.2005 have approved to charge ₹ 35.20 lakhs per acre for 30 years as upfront value for allotment of land on lease basis. However, with the due approval of Chairman, PPT, in the year 2008 the allotment period was reduced to 20 years in place of 30 years for the same upfront value and thereafter, upfront value has become ₹35.20 lakhs per acre for 20 years and the same is being followed till today.
- (v). In case of allotment of land (open space) on license basis, for the period up to six years, the Scale of Rates for allotment of open spaces on license basis was approved by the Board of Trustees on 04.10.2000. Subsequently, in the year 2002, the Offset price for allotment of open space was also fixed with due approval of the Chairman, PPT on 20.05.2002. The copy of scale of rates approved by the Board in the year 2000 and the offset price by the Chairman, PPT in the year 2002 are furnished.
- (vi). In accordance to the approval of the Board, the offset price has been enhanced @ 15% for the period of 6 years and the ground rent of open space was enhanced @ 5% per annum. Due to such enhancement no revision has been effected so far.
- (vii). The license fees for allotment of market units for six years was approved by the Board of Trustees on 04.10.2000 and offset value for six years on 01.10.2001. The upfront value is valid for a period of six years and same is charged on sq. ft. basis with enhancement of 15% on every renewal at an interval of six years. The nominal building rent also charged on sq.ft. per month basis and the same was enhanced @ 5% per annum. The rate approved by the Board of Trustees in the year 2000 and 2001 are furnished. It is pointed out here that the allotment of land on ROW basis without offset price was covered under this SOR approval.
- (viii). PPT had initiated the proposal for revision of land rates in the year 2011. However, the same could not be completed as the Ministry of Shipping intimated to wait for New Land Policy Guidelines. In the meanwhile many leases and licenses have expired. As the renewal of lease/ license could not be possible due to absence of Land Policy Guidelines, Board of Trustees in their meeting held on 26.12.2012 have instructed to collect the existing scale of rates from the lessees and licensees till the issuance of new Land Policy Guidelines subject to the condition that lessees and licensees have to give an undertaking to pay the differential rates, if any, after revision. Accordingly, existing lease and license fees have been collected from the allottees.
- (ix). In accordance with the Land Policy Guidelines 2014, PPT has engaged the Valuer for collection of relevant data such as bench mark value fixed by State Government, conducting field survey etc., and to suggest the market value & SOR for allotment of Port land. The copy of the Valuer report containing with the relevant documents collected by him is furnished.
- (x). The valuation report was examined by the Land Allotment Committee in their meeting dated 11.09.2014. After detailed deliberation, the Committee has approved the SOR suggested by the Valuer with some modification. The proceedings of the Land Allotment Committee along with SOR finalized by the Committee are furnished.
- (xi). The SOR finalized by the Committee is for the base year of 2014, but as stated earlier this SOR shall be made applicable from retrospective date of 04/2010. In view of this, it is proposed the base price fixed by the Committee for the year 2014 for annual lease will be taken as bench mark and backward calculation will be made with 2% reduction (cumulative) to arrive at the SOR for the year 2010 and proportionate dues will be realized on annual lease basis inspite of the fact that allotment is on upfront or annual lease up to implementation of SOR.
- (xii). The Board of Trustees have approved for implementation of Land Policy Guidelines in their meeting held on 28.03.2014 w.e.f. 1st January, 2014. In the said Memorandum, Board of Trustees has also approved that on finalization of SOR by the Land Allotment Committee, the same shall be sent directly to TAMP to avoid delay. On approval of TAMP, the same can be placed before the Board for ratification. In accordance to the Board decision, the SOR recommended by Land Allotment Committee has been sent to TAMP before approval of the Board. However, as per the advice of TAMP, the Board of Trustees in their meeting dated 21.10.2014 has approved the SOR recommended by the Land Allotment Committee. The copy of the Board's approval is furnished.
- (xiii). It is pertinent to mention here that the proposed Scale of Rate is for the areas located outside the custom bond area relating to non-Port related activities, for which no information relating to the

Harbour area has been provided in Form No.1 except the area. The SOR related to harbor area will be submitted by PPT separately.

4.2 The details of draft Scale of Rates as furnished by the PPT under cover of its e-mail dated 8 December, 2014 are given below:

**Detail abstract of schedule of market value of land and reserve price for Paradip Port Trust land
(outside the custom bond area)**

Sl. No.	Description of Category (zone-wise)	Market value of land on 14.08.2014 (as per reports submitted by Valuer) (in ₹)	Reserve price in terms of lease rent @ 6% of market value of land w.e.f. 14.08.2014 (in ₹)
1.	Township Zone	1,82,00,000	10,92,000
2.	Industrial Zone	1,56,00,000	9,36,000
3.	Sector-21 Zone	1,37,00,000	8,22,000
4.	Haridaspur Zone	5,27,500	31,650

NOTE:

- (i). The market value/ reserve price prescribed above will be effective from 01.08.2014 and remain valid till 13.08.2019. The said revised reserve price will be effected from 01.04.2010 retrospectively by reducing 2% every year as the revision of Port land is due from 01.04.2010
- (ii). The above rates are exclusively for non-Port related activities. In case of Port related activities the rate applicable inside the Custom bond area will be made applicable.
- (iii). The reserve price in terms of annual lease premium basis rent prescribed above shall bear an escalation factor of 5% every year and the allotment of land on upfront basis will bear escalation of 2% per annum for a period of 30 years.
- (iv). The other conditions governing the lease rental/ license fee shall be as per the Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, Govt. of India.
- (v). In addition to the above, Paradip Port Trust has worked out the proposed rates for allotment of open spaces on license basis like market units, incidental temporary allotment.
- (vi). Further, Paradip Port Trust has worked out the proposed rates for grant of permission on Right of Way (ROW) for laying of pipelines, cables, conveyors etc.
- (vii). Paradip Port Trust also proposed to collect the supervision charges on laying of pipelines, cables, conveyors etc, @ 15% on the cost of materials and laying as one time.
- (viii). It is worked out to collect the development cost @ ₹405/- per 100 sft. on allotment of land on lease basis.
- (ix). Proposed SOR for allotment of non-residential building outside the custom bond area on annual lease basis the rates are furnished.

SOR for allotment of open space on license basis for various purpose other than Non-Cargo related.

A. (Township Zone)

Sl. No.	Open Space outside the Custom Bond Area	Approved rate in the year, 2000	Revised rate effecting from the 2014 per Sqm. / day
1	Opera	₹ 0.50/- per Sqm./ day. Minimum ₹ 200/- per day or part thereof	₹ 3.87/-
2	Circus	₹ 0.30/- per Sqm./ day. Minimum ₹ 125/- per day or part thereof	₹ 2.32/-
3	Exhibition:-		
	Commercial	₹ 0.25/- per Sqm./ day. Minimum ₹ 15/- per day or part thereof	₹ 1.94/-
	Non-commercial	₹ 0.15/- per Sqm. / day. Minimum ₹ 15/- per day or part thereof	₹ 1.16/-
4	(xiii) Sweet, Meat, Tea Stall, Hotel etc	₹ 7/- per Sqm. / Calendar Month or part thereof subject to Minimum ₹ 80/- per month or part thereof	₹ 1.86/-
	(xiv) Betel Shop/Book Stall/Green Coconut/Milk Booth/Engg. Shop/ Carpentry/Lundry etc.	₹ 7/- per Sqm. / Calendar Month or part thereof subject to Minimum ₹ 80/- per month or part thereof	₹ 1.86/-
	(xv) Cold Drinks Shop	₹ 15/- per Sqm. / Calendar Month or part thereof subject to Minimum ₹ 80/- per month or part thereof	₹ 3.87/-
	(xvi) Enhancement / improvement of facility to the existing units.	₹ 25/- per Sqm. / Calendar Month or part thereof	₹ 6.42/-

Sl. No.	Open Space outside the Custom Bond Area	Approved rate in the year, 2000	Revised rate effecting from the 2014 per Sqm. / day
5	For commercial use other than as indicated under Sl. No.3	₹ 0.25/- per Sqm. / day or part thereof.	₹ 1.94/-
6	Sling preparation	₹ 10/- per Sqm. / Calendar Month or part thereof	₹ 2.56/-
7	Contractor side camp / labour Shed	₹ 3/- per Sqm. / Calendar Month or part thereof	₹ 0.77/-
8	Cultural Functions (Non- commercial) like Community Puja, Drama Pendal etc.	₹ 0.15/- per Sqm. / day. Minimum ₹ 15/- per day	₹ 1.16/-
9	Fire wood / Bamboo / Coal Depot.	₹ 1/- per Sqm. / Calendar Month or part thereof subject to Minimum ₹ 150/- per month or part thereof	₹ 0.23/-
10	Daily license fee from irregular Vendors	₹ 3/- per day	₹ 23/-
11	Collection of damage fee from irregular vendors during festival period	₹ 10/- per day upto 10 Sqm.	₹ 78/- per 10 Sqm. / day.
12	(vii) Hoarding	₹ 20/- per Sft. / year or part thereof (₹ 215.21/- per Sqm. / year or part thereof)	₹ 4.57/-
	(viii) Wall painting	₹ 4/- per Sft. / year or part thereof (₹ 43.04/- per Sqm. / year or part thereof)	₹ 0.85/-

SOR for allotment of open space on license basis for various purpose other than Non-Cargo related.

B. (Industrial Zone)

Sl. No.	Open Space outside the Custom Bond Area	Approved rate in the year, 2000	Revised rate effecting from the 2014 per Sqm. / day
1	Opera	₹ 0.50/- per Sqm. / day. Minimum ₹200/- per day or part there of	₹ 3.32/-
2	Circus	₹ 0.30/- per Sqm. / day. Minimum ₹125/- per day or part there of	₹ 1.99/-
3	Exhibition:-		
	Commercial	₹ 0.25/- per Sqm. / day. Minimum ₹15/- per day or part there of	₹ 1.66/-
	Non-commercial	₹ 0.15/- per Sqm. / day. Minimum ₹15/- per day or part there of	₹ 1/-
4	(v) Sweet, Meat, Tea Stall, Hotel etc	₹ 7/- per Sqm. / Calendar Month or part there of subject to Minimum ₹80/- per month or part there of	₹ 1.59/-
	(vi) Betel Shop/Book Stall/Green Coconut/Milk Booth/Engg. Shop/ Carpentry/Lundry etc.	₹ 7/- per Sqm. / Calendar Month or part there of subject to Minimum ₹80/- per month or part there of	₹ 1.59/-
	(vii) Cold Drinks Shop	₹ 15/- per Sqm. / Calendar Month or part there of subject to Minimum ₹80/- per month or part there of	₹ 3.32/-
	(viii) Enhancement/ improvement of facility to the existing units.	₹ 25/- per Sqm. / Calendar Month or part there of	₹ 5.51/-
5	For commercial use other than as indicated under Sl. No.3	₹ 0.25/- per Sqm. / day or part there of.	₹ 1.66/-
6	Sling preparation	₹ 10/- per Sqm. / Calendar Month or part there of	₹ 2.19/-
7	Contractor side camp / labour Shed	₹ 3/- per Sqm. / Calendar Month or part there of	₹ 0.66/-
8	Cultural Functions (Non-commercial) like Community Puja, Drama Pendal etc.	₹ 0.15/- per Sqm. / day. Minimum ₹15/- per day	₹ 1/-
9	Fire wood / Bamboo / Coal Depot.	₹ 1/- per Sqm. / Calendar Month or part there of subject to Minimum ₹150/- per month or part there of	₹ 0.20/-
10	Daily license fee from irregular Vendors	₹ 3/- per day	₹ 20/-
11	Collection of damage fee from irregular vendors during festival period	₹ 10/- per day upto 10 Sqm.	₹ 66.40/- per 10 Sqm. / day.
12	(iii) Hoarding	₹ 20/- per Sft. / year or part there of (₹ 215.21/- per Sqm. / year or part there of)	₹ 3.92/-
	(iv) Wall painting	₹ 4/- per Sft. / year or part there of (₹ 43.04/- per Sqm. / year or part there of)	₹ 0.73/-

SOR for allotment of open space on license basis for various purpose other than Non-Cargo related.

C. (Sector-21 Zone)

Sl. No.	Open Space outside the Custom Bond Area	Approved rate in the year, 2000	Revised rate effecting from the 2014 per Sqm. / day
1	Opera	₹0.50/- per Sqm. / day. Minimum ₹200/- per day or part there of	₹2.92/-
2	Circus	₹0.30/- per Sqm. / day. Minimum ₹125/- per day or part there of	₹1.75/-
3	Exhibition:-		
	Commercial	₹0.25/- per Sqm. / day. Minimum ₹15/- per day or part there of	₹1.46/-
	Non-commercial	₹0.15/- per Sqm. / day. Minimum ₹15/- per day or part there of	₹0.87/-
4	(ix) Sweet, Meat, Tea Stall, Hotel etc	₹7/- per Sqm. / Calendar Month or part there of subject to Minimum ₹80/- per month or part there of	₹1.40/-
	(x) Betel Shop/Book Stall/Green Coconut/Milk Booth/Engg. Shop/ Carpentry/Lundry etc.	₹7/- per Sqm. / Calendar Month or part there of subject to Minimum ₹80/- per month or part there of	₹1.40/-
	(xi) Cold Drinks Shop	₹15/- per Sqm. / Calendar Month or part there of subject to Minimum ₹80/- per month or part there of	₹2.92/-
	(xii) Enhancement / improvement of facility to the existing units.	₹25/- per Sqm. / Calendar Month or part there of	₹4.84/-
5	For commercial use other than as indicated under Sl. No.3	₹0.25/- per Sqm. / day or part there of.	₹1.46/-
6	Sling preparation	₹10/- per Sqm. / Calendar Month or part there of	₹1.92/-
7	Contractor side camp / labour Shed	₹3/- per Sqm. / Calendar Month or part there of	₹0.58/-
8	Cultural Functions (Non-commercial) like Community Puja, Drama Pendal etc.	₹0.15/- per Sqm. / day. Minimum ₹15/- per day	₹0.87/-
9	Fire wood / Bamboo / Coal Depot.	₹1/- per Sqm. / Calendar Month or part there of subject to Minimum ₹150/- per month or part there of	₹0.17/-
10	Daily license fee from irregular Vendors	₹3/- per day	₹17.49/-
11	Collection of damage fee from irregular vendors during festival period	₹10/- per day upto 10 Sqm.	₹58.31/- per 10 Sqm. / day.
12	(v) Hoarding	₹20/- per Sft. / year or part there of (₹215.21/- per Sqm. / year or part there of)	₹3.44/-
	(vi) Wall painting	₹4/- per Sft. / year or part there of (₹43.04/- per Sqm. / year or part there of)	₹0.64/-

5.1. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy each of the PPT proposal dated 11 November 2014 and 08 December 2014 was forwarded to the 9 major users as furnished by the PPT under cover of its letter dated 01 December 2014. With regard to the other lease holders in the absence of any representative body of port users as reported by the PPT and in the absence of any criteria suggested by the PPT, it was felt appropriate to take into consultation the lease holders who hold more than 25000 sq. ft of lease hold land (based on the details furnished by the PPT). Nevertheless, while acknowledging the proposal, this position was communicated to PPT and the PPT was requested to suggest the name of any other lease holder, who may have to be taken on consultation on the proposal. However, PPT has not suggested the name of any other user.

6. A joint hearing on the case in reference was held on 15 December 2014 at the PPT. The PPT made a brief power point presentation of its proposal. At the joint hearing, the PPT and the concerned users/users organization and Lease holders have made their submissions.

7.1. During the joint hearing, the PPT had made a request to consider to approve differential rates for Educational Institutions, religious institutions, small time vendors and Kachha tenants and had also requested the users

to give input supported by documentary evidence to the port and to the Authority for prescription of differential rates. Accordingly, the users were requested to make their submissions.

7.2. Accordingly, the PPT was requested vide our letter dated 19 December 2014 to revise its proposal suitably based on the inputs to be so received by it from the concerned users duly fitting into the Land Policy guidelines of 2014.

8. The users/user organisations and lease holders have furnished their comments. The comments received from the users/user organisations and lease holders were forwarded to PPT as feedback information. After a reminder, the PPT has responded to the comments of some of the users/user organisations and lease holders vide its e-mail dated 3 February 2015.

9.1. As brought out earlier, during the Joint hearing on the case in reference held on 15 December 2014, the PPT was requested to revise its proposal suitably based on the inputs to be received by it from the concerned users duly fitting into the Land Policy guidelines of 2014. Accordingly, the PPT appeared to have made some changes in its proposal. The PPT had, however, not furnished any draft Scale of Rates incorporating the changes. The PPT was, therefore, requested vide our letter dated 11 February 2015 to furnish a full-fledged proposed draft Scale of Rates alongwith conditionalities duly incorporating all the changes effected by it based on the inputs received by it from the concerned users duly fitting into the Land Policy guidelines of 2014.

9.2. In this connection, the PPT vide its letter dated 03 March 2015 has furnished a draft revised Scale of Rates.

9.3. The details of draft Scale of Rates furnished by the PPT vide its letter dated 13 March 2015 are given below:

"3.1. Allotment of land on lease basis for non-Port related activities :

3.1.1 Upfront Basis

(a) Allotment of Port land up to 30 years lease, on **Upfront basis** for developed and un-developed land outside the Prohibited area relating to non-Port related activities.

Sl. No.	Zone	Upfront for Developed land per acre for 30 years lease(In ₹)	Upfront for Un-Developed land per acre for 30 years lease(In ₹)	Nominal annual rent per acre for developed and un-developed land(In ₹)
1.	Township	1,49,51,534	1,41,30,021	4048
2.	Industrial	1,28,15,600	1,19,94,087	4048
3.	Sector-21	1,12,54,726	1,04,33,213	4048
4.	Haridaspur	4,33,348	--	4048

(b) Nominal ground rent would be Re.1/- (Rupee One) only per sqm./month as per the provisions of new Land Policy Guidelines, 2014.

3.1.2 Premium basis (Annual lease):

(a) Allotment of Port land on **premium basis** for developed and un-developed land outside the Prohibited area relating to non-Port related activities.

Sl. No.	Zone	Annual Lease for Developed land per acre (In Rs.)	Annual Lease for Un-Developed land per acre (In Rs.)	Nominal annual rent per acre for developed and un-developed land (In Rs.)
1.	Township	10,92,000	10,32,000	NA
2.	Industrial	9,36,000	8,76,000	NA
3.	Sector-21	8,22,000	7,62,000	NA
4.	Haridaspur	31,650	--	NA

(b) Annual lease has been arrived at taking 6% of transfer value assessed basing on the market value.

(c) 5% escalation will be applicable uniformly in all zones.

3.2 SoR for Port related activities (Upfront and Premium basis)

3.2.1 Allotment of Port land on upfront and premium basis outside the Prohibited area for Port cargo related activities. If the above mentioned rates are implemented for Cargo related activities of the Port outside the Port prohibited area, the same shall put the Paradip Port in disadvantage position as the proposed rates are on the higher side as compared to the nearby Ports located in the East Coast.

Hence, it is proposed the SoR applicable inside the custom bond area will also be applicable to outside the custom bond area only in case of activities related to Port cargo, business proposals relating to cargo handling & activities vital for Port operations.

3.3 Concessional SoR proposed for allotment of land on upfront or lease basis for fresh allotment in future.

3.3.1 Upfront basis

(a) Allotment of Port land for 30 years lease on concessional **Upfront basis** for developed and un-developed land outside the Prohibited area relating to setting up schools, colleges and other educational institutions for Port Township.

Sl. No.	Zone	Upfront for Developed land per acre for 30 years lease(In Rs.)	Upfront for Un-Developed land per acre for 30 years lease(In Rs.)	Nominal annual rent per acre for developed and un-developed land (In Rs.)
1.	Township	14,95,153	14,13,002	4048
2.	Industrial	12,81,560	11,99,409	4048
3.	Sector-21	11,25,473	10,43,321	4048
4.	Haridaspur	43,334	--	4048

3.3.2 Allotment of Port land on **premium basis** for developed and un-developed land outside the Prohibited area relating to setting up schools, colleges and other educational institutions for Port Township.

Sl. No.	Zone	Annual Lease for Developed land per acre (In Rs.)	Annual Lease for Un-Developed land per acre (In Rs.)	Nominal annual rent per acre for developed and un-developed land (In Rs.)
1.	Township	1,09,200	1,03,200	NA
2.	Industrial	93,600	87,600	NA
3.	Sector-21	82,200	76,200	NA
4.	Haridaspur	3,165	--	NA

3.4. Concessional SoR proposed for allotment of land on upfront basis for renewal of existing leases granted in favour of schools, colleges, mosque and temples.

3.4.1 The below SoR is applicable only those cases were concession in SoR has been granted by the Board in public interest.

Sl.	Zone	Upfront for Developed land	Upfront for Un-Developed land	Nominal annual rent per acre for developed
------------	-------------	-----------------------------------	--------------------------------------	---

No.		per acre for 30 years lease(In Rs.)	per acre for 30 years lease(In Rs.)	and un-developed land (In Rs.)
1.	Township	0	0	1000
2.	Industrial	0	0	1000
3.	Sector-21	0	0	1000
4.	Haridaspur	0	0	1000

* The scale of rates proposed at Sl. No.4 (a) (b) and 5 will be made applicable subject to relaxation by Ministry of Shipping under clause-20 (viii) of the Land Policy Guidelines, 2014 where Ministry of Shipping have the powers to relax the provisions of guidelines in public interest.

3.5 Charges for Development cost

As present, PPT is levying Development charge @Rs.240/- per 100 sqft one time for allotment of land and buildings from the year 2001. Basically the development cost is charged to recover the expenditure incurred by the port on infrastructure facilities and the same can be linked to the whole sale price index. Basing on the whole sale price index of 2001 and 2014 the following enhancement is proposed in the development cost.

Whole sale price index of 2001	= 161.50
Whole sale price index of 2014	= 184.60
Linking factor	= 1.873
Index	= $184.60 \times 1.873 = 345.75$
Indexation	$345.75 - 161.10 \div 161.10 \times 100$
	= 114.61 %
60% taken as enhancement	= 68.76%

As per this indexation it is proposed to enhance the existing development cost of Rs.240/- per 100 sq.ft @ 68.76% = Rs.405/- per 100 sqft.”

10. Given that the PPT had revised its draft Scale of Rates, we have vide our letter dated 13 March 2015 forwarded a copy of the revised Scale of Rates to all the concerned users/ user organisations for their comments. The users/ user organisations and lease holders have furnished their comments on the revised Scale of Rates furnished by the PPT. These comments were forwarded to PPT as feedback information from time to time. The PPT has responded to the comments of some of the users/ user organisations and lease holders vide its letter dated 8 April 2015.

11. Subsequently, the PPT vide its e-mail dated 22 April 2015 has made the following additional submissions:

- (i). The Board of Trustees of Paradip Port Trust have approved to constitute a Land Allotment Committee consisting of (i) Deputy Chairman- Chairman of the Committee, (ii) F.A. & C.A.O.-Member, (iii) Secretary-Member and (iv) Traffic Manager – Member in accordance with the Land Policy Guidelines, 2014. However, as the Deputy Chairman post was laying vacant Chairman, PPT had nominated the senior most HOD (CME) of the Port as the Chairman of the Committee to avoid delay in finalizing the SOR.
- (ii). The entire SOR has been proposed in compliance to the provision of Land Policy Guidelines, 2014 except the concession in proposed SOR for allotment of land to Schools, College and Educational Institutions and to the Institutions which have availed concession during the last allotment of Port Trust land. However, the same will be applicable subject to relaxation by the Ministry of Shipping under Clause-20 (viii) of Land Policy Guidelines, 2014 where Ministry of Shipping has the powers to relax the provisions of the Guidelines in public interest. The above concession of SOR is available in Clause 3.4.1 of proposed SOR submitted to TAMP vide PPT's letter dated 03.03.2015.

12. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

13. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i). The lease rentals for the estates of Paradip Port Trust (PPT) have not been fixed since the inception of this Authority in 1997 in the absence of receipt of any proposal from PPT. As brought out by PPT itself in the factual position forming part of this Order, the Scale of Rates for allotment of land on licence basis and lease basis has been formulated by PPT itself with the approval of its Board of Trustees and its Chairman. As per Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963, the Scale of Rates at which and the statement of conditions under which any property belonging to, or in possession or occupation of, the Board, or any place within the limits of the port or the port approaches that may be used for the purposes specified under Section 49, is to be fixed by this Authority. Considering the statutory provision, the reason for PPT not approaching this Authority for fixation of lease rentals in the past remains unexplained. The PPT is advised to note that implementing tariff without the approval of this Authority is not in line with tariff setting arrangement envisaged in the statute.
- (ii). The PPT in its submissions has made a mention that when it had initiated the proposal for revision of land rates in the year 2011, the Ministry of Shipping had intimated it to wait for the New Land Policy Guidelines. In this connection, it is relevant to mention here that the Government of India in the Ministry of Shipping vide its letter No.PT-11033/4/2009-PT dated 4 March 2011 had announced the 'Land Policy for Major Ports-2010' for implementation by all Major Ports with effect from 13 January 2011. Accordingly, lease rentals in respect of many of the Major Port Trusts have been fixed, following the stipulations contained in the Land Policy Guidelines of 2010. Therefore, the PPT could have referred the matter to this Authority, which could have been clarified in consultation with the Ministry of Shipping.
- (iii).
 - (a). There is a mention made by the Golden Anchor Private Limited (GAPL) as well as by the Paradeep Phosphates Limited (PPL) about some pending litigations in the Hon'ble High Court of Orissa. According to GAPL, the matter is between PPT and Government of Odisha regarding collection of ground rent, and as per PPL, the matter is between State of Orissa, PPT and PPL regarding the land occupied by the approach road. In view of the pending litigation, the GAPL as well as the PPL are of the view that since the matter is subjudice, it may not be appropriate to decide on the revision in the lease rentals.
 - (b). As reported by PPT, with regard to the litigation pertaining to GAPL, the matter in respect of GAPL pertains to accreted land and that GAPL is not located over the accreted land and therefore, it has no relevance in fixing the lease rentals of PPT.
 - (c). With regard to the litigation relating to PPL, the PPT has not furnished its comments. However, it is reasonable to assume that the PPT, as a statutory body, would have kept in view the dispute between the state of Orissa, PPT and PPL in respect of the land occupied by the approach road and only after carrying out due diligence on its part would have come up with a proposal for fixation of lease rentals before this Authority. The PPL has reported that the Hon'ble High Court of Orissa has decided to maintain status quo. However, the PPL has not stated as to in what aspect the status quo is to be maintained. Therefore, as a measure of abundant caution, it is stated that the levy of revised rental by PPT will be subject to the Orders passed by Hon'ble High Court of Orissa, to the extent it may be relevant in respect of the pending litigation.
- (iv).
 - (a). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. As stated earlier, the Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. The PPT has, come up with a proposal for revision of its estate rentals, based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as confirmed by PPT.
 - (b). Para 18 of the Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014, provides for five factors for determination of Market value of port land. The methodology for determination of market value of the port land based on the five factors prescribed in para 18(a) of the Land Policy

guidelines of 2014, is similar to the provisions contained in the previous Land Policy Guidelines of 2010. The 2014 guidelines, however, clearly recommends consideration of the highest of the five factors for determination of the latest market valuation of land, in the normal course. However, if the latest market value of land is not chosen based on highest of five factors, then the reasons for the same are to be recorded. Clause 18(b) of the guidelines stipulates that Reserve Price in terms of annual lease rent would be arrived, as a percentage of latest market value of land determined based on the five factors in accordance with para 18(a) and that the percentage should not be less than 6% which is to be fixed by the Port Trust Board. Further, Clause 18(c) of the Land Policy Guidelines for Major Ports 2014 requires the concerned Major Port trust to file a proposal to this Authority for fixing the market value of the land and this Authority is required to notify the market value of land. Thus, as per stipulation contained in Clause 18(c) of the Land Policy Guidelines of 2014, this Authority is required to notify the market value of the port lands.

- (c). In this regard, it is noteworthy that as per Section 49 (1) of the Major Port Trusts (MPT) Act, 1963, the mandate given to this Authority is to frame Scale of Rates (SOR) and prescribe statement of conditions for use of port land and properties belonging to the Major Port Trust. The earlier Land Policy guidelines of 2004 as well as Land Policy guidelines of 2010 clearly mandated this Authority to determine the Scale of Rates of the lands of the Major Port Trust, and not the market value of land. Bringing out the position in the statute, the Ministry of Shipping (MOS) has been requested vide our letter No.TAMP/8/2014-Gen dated 18 March 2014 to consider suitable amendments in the Land Policy Guidelines of 2014 in line with the statute position. Response of the Ministry of Shipping is awaited.
- (d). The draft Scale of Rates furnished by the PPT contains rates of Lease Rent for the various types of lands and built-up spaces. As brought out earlier, this Authority is mandated by the Land Policy, 2014 to notify reserve price equated to annual lease rent as well as the market value.
- (e). The mandate to notify the reserve price is of course possible subject to the condition that the percentage (which should not be less than 6%) to be applied on the market value of land is approved by the Port Trust Board as per the stipulation in clause 18(b) of the Land Policy guidelines of 2014. As regards the proposal of PPT in reference, it is seen that the PPT has sought approval of this Authority to notify the Reserve Price (SOR) for the four areas/ zones of land.
- (f). Since the Land Allotment committee (LAC) has recommended to adopt the rates based on the Valuation by the approved Valuer with some modification (as explained subsequently) and also since the Board of Trustees of PPT have approved the rates finalized by the LAC, the proposal of the PPT to notify the Reserve Price in terms of annual lease rent is analysed as hereinunder.
- (v). As per clause 18(a) read with clause 16.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 18(a). The PPT has reported that it had initially approved to constitute a LAC consisting of Deputy Chairman as Chairman of the Committee and F.A. & C.A.O., Secretary and Traffic Manager as Members of the Committee. But since the post of Deputy Chairman was lying vacant at PPT then, the Chairman of PPT had nominated the senior most Head of Department i.e. Chief Mechanical Engineer (CME) of the Port as the Chairman of the Committee to avoid delay in finalizing the SOR. Thus, LAC is seen to have been constituted with the CME being the Chairman of the Committee and Heads of Departments of Finance and Traffic and Secretary of the Port as members of the Committee. An approved land valuer was also engaged by PPT for assessing the market value of the PPT estates as per Clause 18 (a)(iv) of Land Policy Guidelines of 2014. The LAC after going through the Report of the approved valuer and after considering the parameters provided under Clause 18(a)(i) to (v) of Land Policy Guidelines, 2014 has given its recommendations. Further, the Board of Trustees of PPT have approved the rates finalized by the LAC and have given a go ahead to send the proposal to TAMP. Thus, the proposal filed by the PPT is taken up for disposal.
- (vi). From the Valuation Report of the Valuer as made available by the PPT, it is seen that the Valuer has determined the market value of land in respect of five Zones viz., Harbour Zone, Township Zone, Industrial Zone, Sector – 21 Zone and the area of Haridaspur. However, the LAC, on the ground that

the Scale of Rates for the Custom bound area is being worked out by the port and that the revision of Scale of Rates for the Custom bound area is yet to be finalised by the port, has decided to go ahead for finalising the rates for allotment of land for the land located outside the Custom bound area. It is in this connection, the PPT in its submissions has stated that its proposal is for fixation of Scale of Rates for the areas located outside the custom bound area relating to non-Port related activities and that the Scale of Rates related to Harbour area will be submitted by PPT separately. Accordingly, the current exercise is for fixation of Scale of Rates for the four Zones of areas located outside the custom bond area relating to non-Port related activities viz., Township Zone, Industrial Zone, Sector – 21 Zone and the area of Haridaspur, in line with the proposal of the port.

- (vii). (a). As stated earlier, para 18 (a) of the Land policy guidelines of January 2014 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the Land policy guidelines of 2014, the Land Allotment Committee may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as may be identified by the Port. The Land Policy guidelines of 2014 also stipulate that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
- (b). From the Valuation Report of the Valuer as made available by the PPT, it is seen that the Valuer, has taken into account the following factors in his Report, before arriving at the market value for the various Zones of Land.
 - (i). State Government Guideline Values.
 - (ii). Average value of transaction registered in the past three years.
 - (iii). Deriving land value from the Quotes received by PPT for allotment of land.

However, the Valuer in his Report, has not considered the above said factors to arrive at the market value of port land for the following reasons:

- (i). Though the Government has revised the bench mark value with effect from 04 March 2014, the notified bench mark value is less than the prevailing market value.
- (ii). The transaction value are more or less same as that of benchmark value of the registration department. The registration documents rarely reflect the real market value and always show the mandatory guideline value as transacted, due to non-transparent practices followed by the Society at large.
- (iii). The rate received from the tenders cannot be taken as true reflection of the market as these offers are driven by market demand, which is varying from time to time.
- (c). In view of the above position, the Valuer, by taking the Benchmark Value fixed by the Sub-Registrar Office (SRO) (State Government Guideline value) as base, has applied various multiplying factors viz., Demand multiplication factor, Distance multiplication factor, Utility multiplication factor and Modern infrastructure facilities multiplication factor to the said Benchmark Value, to arrive at the market value of the PPT lands as on 15 August, 2014. The market value of the various Zones (relevant for the current exercise), so arrived by the Valuer is given below:

Sl. No.	Description of Category (zone-wise)	Market value of land on 15.08.2014 (as per reports submitted by Valuer) (in ₹ per acre)
1.	Township Zone	1,82,00,000
2.	Industrial Zone	1,56,00,000
3.	Sector-21 Zone	1,37,00,000
4.	Haridaspur Zone	5,27,500

The Valuer has also stated that the above value is for reclaimed land and that for the un-reclaimed land, the above rate may be reduced to the extent of ₹ 10 lakhs per acre. The extract of the relevant page of the valuation Report in this regard is attached as **Annex-I**. In the said Annex, the information pertaining to Zone-A (Harbour Area) is not relevant for the current exercise.

- (d). The LAC in its Report has relied upon the above said market value of land. Thereafter, the Reserve Price in terms of the Annual Lease Rent has been derived at 6% of the market value of land so determined, as given below:

Sl. No.	Particulars	Township Zone		Industrial Zone		Sector-21 Zone		Haridaspur	(in ₹ per acre)
		Developed	Undeveloped	Developed	Undeveloped	Developed	Undeveloped	Developed	
1	Market value of land on 15.08.2014	18200000	17200000	15600000	14600000	13700000	12700000	527500	
2	Reserve Price @ 6% of Market Value of Land	1092000	1032000	936000	876000	822000	762000	31650	
4	Concessional lease rates for Schools, Colleges, Educational Institutions	109200	103200	93600	87600	82200	76200	3165	

- (e). The Reserve Price indicated at Sl. No. 2 represents the annual lease rental incase of allotment of developed and undeveloped land outside the prohibited area relating to non-port activities.
- (f). The PPT in its proposed draft Scale of Rates has sought prescription of upfront premium in respect of allotment of developed and undeveloped port land outside the prohibited area relating to non-port activities on 30 year lease basis. In this regard, it is relevant to mention here that Clause 18(c) read along with clause 16.2 (d) of the Land Policy Guidelines, 2014 requires this Authority to notify the market value of the land and reserve price in terms of annual lease rental applying a minimum prescribed return of 6% on the Market value of land, as approved by the Port Trust Board. Therefore, this Authority has mandate only to fix Market value of land and reserve price under the Land Policy Guidelines, 2014. The proposal of PPT seeking approval of upfront premium for 30 years is beyond the mandate given to this Authority in the Land Policy Guidelines. In view of this position, the Scale of Rates proposed by the port is modified to reflect this position.
- (g). In its proposed Scale of Rates, the PPT has proposed a note to the effect that the Scale of Rates applicable for inside the custom bound area will also be applicable to outside the custom bond area, only in case of activities related to Port cargo, business proposals relating to cargo handling & activities vital for Port operations. The port is of the view that if the rates pertaining to non-port related activities are made applicable for Cargo related activities of the Port outside the Port prohibited area, the same shall put the PPT in disadvantageous position as the said rates are on the higher side as compared to the nearby Ports located in the East Coast.

In this regard, it is relevant here to mention that the PPT is already in the process of finalising the Scale of Rates for inside custom bound area. Further, the proposal of the port is for approval of rates for the allotment of port lands outside the Custom bound area for non-port related activities. In such a scenario, the proposal of the port seeking approval to apply the rates applicable for inside the custom bound area to outside the custom bond area for port related activities appears to be beyond the proposal filed by the Port. Therefore, the proposed note can be considered for approval when the PPT files a proposal for approval of Scale of Rates for inside custom bound area. The Port is, therefore, advised to come up with a well

analysed proposal for fixation of rentals for the areas/ Zones not covered within the ambit of the current estate rental revision at the earliest.

- (h). All the users have objected to the increase in the rentals proposed by the PPT. The users are of the view that the market condition is very bad to pay the increased rentals. It has to be recognised that with the passage of time the market value of land increases and therefore, the increase in lease rental which is the function of market value is inevitable.
- (viii). Based on the request made by the PPT during the joint hearing to consider to approve differential rates for Educational Institutions, religious institutions, small time vendors and Kachha tenants, the PPT was advised to modify its proposal duly fitting into the Land Policy guidelines of 2014. In this connection, in its revised Scale of Rates of March 2015, the PPT has proposed concessional rates at 10% of the applicable Reserve Price/ Upfront Value of normal allotment, for allotment of land on upfront basis or lease basis for fresh allotment in future in respect of setting up of schools, colleges and other educational institutions in Port Township. In other words, the PPT has proposed grant of 90% concession on the applicable Reserve Price in terms of the annual lease rentals of normal allotment in respect of setting up of schools, colleges and other educational institutions in Port Township. Further, incase of renewal of existing land allotted on upfront basis in favour of schools, colleges, mosques and temples, a nominal annual rent of ₹ 1000 per acre per annum across all Zones (at both developed and undeveloped) has been proposed. However, the PPT, by way of a note below the said proposed rates, has stated that the said rates will be made applicable subject to relaxation by Ministry of Shipping under Clause 20 (viii) of the Land Policy Guidelines, 2014, where the Ministry of Shipping has powers to relax the provisions of the guidelines in public interest.

Clause 16.2.(g) of the Land Policy Guidelines of 2014, envisages concession in annual lease rent upto 75% to government schools and colleges. Thus, prescription of 90% concession in lease rent to schools, colleges and other educational institutions in Port Township and prescription of a nominal annual rent of ₹ 1000 per acre per annum, is seen to be beyond the limit of concession prescribed in the Land Policy Guidelines of 2014. In view of the above position, concessional rates at 25% of the applicable Reserve Price in terms of annual lease rent of normal allotment, is approved for allotment of land for government schools and colleges in Port Township. The onus rests with PPT to ensure that the said concessional rates are granted only to government schools and colleges, as stipulated in the Land Policy Guidelines. However, in the event of receipt of approval from the Ministry of Shipping for levy of proposed concessional rates, as indicated by the PPT, the PPT may approach this Authority for notification of such concessional rates in the Gazette of India, before commencing the levy of the concessional rates.

- (ix). To recover the expenditure incurred by the port in developing infrastructure facilities, the PPT (based on the Valuer's Report) has proposed to levy one time development charges at ₹ 405 per 100 sq. ft., in place of the existing charges at ₹ 240 per 100 sq. ft., being levied from the year 2001. The proposed rate of ₹ 405 per 100 sq. ft. has been worked out by PPT based on the Wholesale Price Index (WPI) between 2001 and 2014.

As already brought out earlier, the Valuer, by taking the Benchmark Value fixed by the Sub-Registrar Office (SRO) as base, has applied various multiplying factors viz., Demand multiplication factor, Distance multiplication factor, Utility multiplication factor and Modern infrastructure facilities multiplication factor to the said Benchmark Value, to arrive at the market value of the PPT lands as on 15 August 2014. In other words, the infrastructure available in and around the various Zones has already been factored in the market value of land and based on the said market value of the land, the Reserve Price in terms of annual lease rent has been arrived. In such a scenario, prescription of a separate levy towards development charges over and above the Reserve Price in terms of annual lease rent is not found appropriate. Further, the Land Policy Guidelines of 2014 does not stipulate prescription of a separate levy to recover the Development cost incurred by the Port. In view of the above position, the proposal of the port to prescribe one time development cost is seen to be beyond the scope of the Land Policy Guidelines of 2014. Hence, the same is not approved.

- (x). The PPT has proposed separate differential rates for allotment of open space on licence basis for various purposes other than non-cargo related viz., for Opera, Circus, Exhibitions, Shops like Sweet, Meat, Tea Stall, Hotel, Betel shop, Book stall, Carpentry, Laundry, Cold Drinks Shop etc., Labour shed, Non-commercial Cultural functions, Fire Wood/ Bamboo/ Coal Depot, Hoarding, Wall Painting etc., in three Zones viz., Township Zone, Industrial Zone and Sector – 21 Zone.

To arrive at the proposed rates for each of the purpose, the PPT is seen to have considered the rate approved by it in the year 2000 as base and then arrived at the proposed rate by taking into account the upfront amount of the port land at ₹ 19.30 lakhs per acre that had reportedly prevailed in the year 2001 and the latest upfront premium amount of ₹ 149.51 lakhs of the respective Zone.

In this regard, as stated earlier, the lease rentals and license fees for PPT has not been fixed by this Authority in the past. Therefore, the question of relying on the existing rates as well as the upfront amount of the port land that had prevailed in the year 2001 does not arise. Since the methodology followed by PPT does not fit into the methodology prescribed in Land Policy, 2014, which is based on market value, this Authority is not in a position to approve the proposed rates. Therefore, the PPT is advised to determine the Scale of Rates for allotment of open space on license basis for various purposes other than cargo related in the three zones following the methodology prescribed for determination of market value and license fee and file a proposal accordingly.

- (xi). The PPT in its proposed Scale of Rates has proposed rentals for built up premises. From the Valuation Report, it is seen that the existing rate reported to being levied by the PPT for the various structures is based on the Replacement Cost. In this regard, it is seen that the PPT has first arrived at the Replacement value of the various structures. Thereafter, taking into account the depreciation, the PPT has arrived at the Written down value of the Replacement cost for the various structures. Further, considering the cost of land, the PPT has determined the total value of property and thereafter considered 12% return on the said valueof property to arrive at the existing rental for each of the structure. Thereafter, considering the said existing rental for each of the structure and taking into account the demand multiplication factor, rent multiplication factor and the maintenance cost has arrived at the proposed rentals for the each of the various structures. Thus, it is seen that the proposed rentals for the each of the various structures has been arrived at by the PPT by taking into account the Replacement Value of the various structures adjusted for depreciation.

The Land Policy Guidelines of 2014 does not prescribe any methodology to be followed for fixing the SOR of the premises of the Board. For that matter even the earlier Land Policy Guidelines of 2004 as well as 2010 were silent about fixation of rentals for buildings. It may, however, be relevant here to recall that in the case of Kolkata Port Trust (KOPT), the rent schedule for Kolkata Dock System (KDS) which was approved by the Government of India in 1996 prior to constitution of this Authority already prescribed the rates for structures. The KOPT had, therefore, in its proposal for revision in lease rent for lands sought approval of the revised rates for structures along with revision in the rates for land.This Authority while approving the revised lease rent of the KOPT in Order No.TAMP/40/2011-KOPT dated 14 February, 2012 (based on the Land Policy Guidelines of 2010) had held that if only the rentals for the land is revised based on its market value and the rentals for the structures which already existing in their rent schedule is left untouched, it may lead to an anomalous position where a lessee for an open land would pay increased rentals on account of the updation of land values whereas a lessee of the structure, who enjoys value added services at the structures, as compared to a lessee of an open land, would not be subjected to any increase in his rentals. In the KOPT case, the port had also furnished the Written Down Value (WDV) for the structures at KDS. This Authority in the said Order had approved revised lease rent on structures maximum to the extent of 30% in the then existing escalated rentals as of the year 2010 or the rate proposed by the KOPT whichever was lower.

With reference to the proposal of the PPT, as stated earlier, the lease rentals for PPT has not been fixed by this Authority in the past. Therefore, the question of relying on the existing rates of built up areas to arrive at the proposed rentals does not arise. Further the proposed rentals for the various structures has been arrived at by the PPT by taking into account the Replacement Value of the various structures. In view of the above factors, it is not found possible to extend the KOPT approach in the case of PPT. As stated earlier, The Land Policy Guidelines of 2014 does not prescribe any methodology to be followed for fixing the SOR of the premises of the Board. In this regard, we have vide its letter no.TAMP/8/2014-Gen dated 18 March 2014 has requested the Ministry of Shipping (MOS) to advise us suitably on the matter. The response of MOS is awaited. In such a scenario, prescribing rentals for the various structures at PPT by taking into account the Replacement Value of the various structures, is not felt appropriate, at this juncture. The PPT is advised to formulate a proposal based on the decision to be given by the MOS in this regard.

- (xii). (a). The PPT has proposed levy of Right of Way Leave charges for grant of way leave permission for laying of conveyors, pipelines etc., outside Custom bound area. To arrive at the proposed rate of Way Leave charges at ₹ 1.55 per sq.m per day, the PPT is seen to have considered the

rate approved by it in the year 2000 as base and then arrived at the proposed rate by taking into account the lease value of the port land at ₹ 19.30 lakhs per acre that had prevailed in the year 2001 and the upfront premium amount of the Township Zone.

In this regard, as stated earlier, the lease rentals for PPT has not been fixed by this Authority in the past. Therefore, the question of relying on the existing rates as well as the lease value of the port that had prevailed in the year 2001 does not arise. Since the methodology followed by PPT does not fit into the methodology prescribed in Land Policy, 2014, which is based on market value, this Authority is not in a position to approve the proposed rate for the Way Leave Charges. Therefore, the PPT is advised to determine the Way Leave Charges following the methodology prescribed by the Land Policy Guidelines of 2014 and file a proposal accordingly.

- (b). The broad terms and conditions for issuance of Right of Way Permission for laying Pipelines/ Conveyors etc., issued alongwith Land Policy Guidelines of 2014, interalia, stipulate that one time supervision charges as a percentage of cost of laying of pipelines/ conveyors etc. in the port limits shall be paid. It also, interalia, stipulates that each Port Trust Board is to formulate and approve their own policy for one time supervision charges. In this connection, the PPT has proposed a note to the effect of levying Supervision charges @ 15% of the cost of materials and laying of pipelines/ conveyors in the Port limits. Given that the Way Leave Charges itself is not being approved, the question of approval for levy of supervisory charges at 15% of the cost of materials and laying of pipelines/ conveyors in the Port limits, does not arise. Hence, the same is not approved.

- (xiii). The PPT is seen to have proposed various definitions/ conditions/ notes in the proposed draft Scale of Rates. In this regard, the PPT has confirmed that the entire Scale of rates has been proposed in compliance to the provision of the Land Policy Guidelines of 2014. In view of this confirmation and keeping in view that these definitions/ conditions/ notes will be in the interest of the port trust and serve the purpose of effective utilization of space and operationalize the Scale of Rates, the various definitions/ conditions/ notes as proposed by the Port is approved. Nevertheless, it is clarified that incase of any inconsistency in the definitions/conditions/ notes in the Scale of Rates vis-à-vis the Land Policy Guidelines 2014, the provisions contained in the Land Policy Guidelines of 2014 would prevail. A note to this effect is prescribed in the Scale of Rates of PPT.

- (xiv). The PPT, in the Schedule of Rates prescribed for allotment of land on lease basis for non-port related activities, has proposed a note to the effect that 5% escalation to be applicable uniformly in all Zones. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 18(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the PPT has proposed 5% annual escalation. Since the annual escalation rate of 5% is approved by the PPT Board of Trustees and is as per the provision of the Land Policy guidelines of 2014, the proposed rate of 5% annual escalation is approved. However, this note is prescribed as a general note so as to make applicable the 5% annual escalation on all the rates prescribed in the Scale of Rates of the PPT.

- (xv). The Land Policy Guidelines of 2014 does not stipulate any provision relating to periodicity of revision of the lease rent of the port Trusts lands. It is relevant here to mention that clause 6.3.(1)(d) of the Land Policy of the 2010, as well as clause 5.3(I)(d) of Land Policy guidelines of 2004 stipulate that the SOR will be revised every five years. It has to be recognised that the market value of port lands under the various options prescribed under clause 18(a) of the Land Policy Guidelines of 2014 may undergo a change. In order to ensure that the lease rental/ license fee to be collected by Major Port Trusts under Land Policy guidelines of 2014 reflect the updated market value every five years, the MOS has been requested vide our letter dated 18 March 2014 to incorporate a provision prescribing revision of the Scale of Rates of port lands every five years in line with the prescription available in the Land Policy of 2004 as well as Land Policy Guidelines of 2010. Response of the MOS is awaited. In the meanwhile, a note to the effect that the base rates will be revised after five years with the approval of Competent Authority and that such revised licence fee will be effective from the effective date of implementation of the Order passed by the Competent Authority, is incorporated in the Scale of Rates of PPT, following the approach adopted uniformly in revision of estate rentals under the Land Policy, 2014 of other Port Trusts.

14.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the schedule of Reserve Price in terms of lease rent for lease for the Lands belonging to the PPT attached as **Annex - II**.

14.2. As brought out in the factual position of the Order, the PPT has sought approval for the proposed rentals with retrospective effect from April 2010. The rentals for the period of five years should have been fixed following the Land Policy Guidelines issued in March 2011. Further, it is noteworthy that the PPT has come up with a proposal for revision of its estate rentals, based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014. The said Guidelines have come into effect from 2 January 2014. In such a scenario, adopting the Land Policy Guidelines of 2014 to derive the rentals for the period from April 2010 when the said Guidelines were itself not in force would not be a correct approach. In view of the above position, the lease rentals fixed in respect of the PPT estate will have a prospective effect only. The schedule of rate structure approved for PPT Estate will become effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and shall remain in force for a period of five years. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./143/2015(107)]

Annex - I

Escalation multiplying Factor over the Bench mark value

The land values are taken on 15.08.2014. Hence, as being the present value, no escalation multiplying factor is required

Final value after considering all the multiplication factors as follows :

Value/Zone	Zone : A Harbour Area (In ₹.)	Zone : B Township Area (In ₹.)	Zone : C Industrial Area (In ₹.)	Zone : Sector -21 (In ₹.)	Haridaspur (Ms. Bramhapur Sasan) (In ₹.)
Basic value	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	500,000.00
Demand Modification value	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	25,000.00
Distance Modification value	4,000,000.00	3,000,000.00	2,000,000.00	1,000,000.00	-
Utility Modification value	800,000.00	1,200,000.00	600,000.00	200,000.00	2,500.00
Infrastructure Modification value	2,000,000.00	2,000,000.00	1,000,000.00	500,000.00	
Escalation Modification value					
Final value	18,800,000.00	18,200,000.00	15,600,000.00	13,700,000.00	527,500.00

Note : The above value is for reclaimed land, and for the un-reclaimed land the above rate may be reduced to the extent of 10 lakhs per acre.

Annex - II

PARADIP PORT TRUST

Scale of Rates (SoR) for allotment of Port land outside the custom bond area for leasing and licensing purpose for non-Port related activities.

1. SHORT TITLE, COMMENCEMENT AND APPLICATION.

- a) This may be called "The Scale of Rates of Paradip Port Trust for allotment of Port land and built up space outside the custom bond area for leasing and licensing purpose for non-Port related activities".
- b) The same shall come into force on such date on approval of Board Paradip Port Trust and Tariff Authorities for Major Ports (TAMP).

- (c) It applies to the areas located beyond the custom bond area in three zones namely i.e., Township Zone, Industrial Zone and Sector-21 Zone for allotment of Port land for non-Port related activities for a period of five years from the date of approval of the Board.

2. DEFINITION

- (a) **“Board”**, in relation to a Port means the Board of Trustees constituted under Major Port Trust Act, 1963 for the Port.
- (b) **“TAMP”**, means the Tariff Authority for Major Ports constituted under section 47-A of Major Port Trust Act, 1963.
- (c) **“Chairman”**, means the Chairman of the Board and includes the person appointed to act in his place under section 14 of Major Port Trust Act, 1963.
- (d) **“Land”**, shall have the meaning assigned to it as in Section 2 (k) of Major Port Trust Act, 1963.
- (e) **Commercial Unit**”, the built up space owned by the Port for running business related activities excluding the built-up space used for residential and educational institution purposes.
- (f) **“Lease”**, shall have the meaning assigned to it as in Section 105 of the Transfer or Property Act, 1982 i.e., “transfer of a right to enjoy immovable property, made for a certain time, expressly provided for, in consideration of a price paid or promised, or of money to be rendered periodically or on specified occasions to the transferor by the transferee, who accepts the transfer on such terms”.
- (g) **“License”**, shall have the same meaning assigned to it as in Section 52 of the Indian Easements Act, 1882 i.e., “a right granted to another person by the grantor, to do or continue to do upon the immovable property of the grantor, something which would, in the absence of such right, be unlawful, and such right does not amount to an easement or an interest in the property.
- (h) **“Upfront basis”**, means allotment of land on lease basis on payment of one time upfront payment for the entire lease period and the nominal lease rent approved by the Board from time to time.
- (i) **“Premium basis”**, means allotment of land on annual lease basis on payment of annual lease rent with escalation approved by the Board from time to time.
- (j) **“Port related activities”**, means those activities directly related to Cargo Handling for enhancement of Port business and other activities vital for Harbour operations.
- (k) **“Non Port related activities”**, means those activities related to Port and the township for smooth functioning, but at the same time indirectly supporting the business of the Port.
- (l) **“Development charges”**, means the onetime payment for the entire/license period charged on the lessees/licensees by the Board for recovering the investment made by the Board for creation of infrastructure facilities such as road, electricity, water supply etc. but does not include reclamation of allotted premises.
- (m) **“Registration charges”**, means the charges to be borne by the lessee/licensee towards the costs of preparing, stamping and registering the lease/license and also the cost of a counterpart or a copy if required.
- (n) **“Document preparation charges”**, means one time charges to be paid by the lessee/ licensee to the Board for preparation of lease/ license agreement.
- (o) **“Security Deposit”**, means refundable amount to kept with the Board by the lessee/ licensee for the entire lease/license period subject to fulfilling all the agreed terms and conditions.
- (p) **“Service Tax”**, means is a tax levied by the Government on service providers on certain service transaction but actually born by the customers. It is categorised under Indirect Tax and came into existence under Finance Act 1994.
- (q) **“Penalty”**, means the charges levied by the Board for violation of terms and conditions of allotment and wrongful use and occupation of allotted premises.

3. SCALE OF RATES FOR ALLOTMENT OF PORT LAND:

3 .1. Allotment of land on lease basis for non-Port related activities:

Allotment of Port land on premium basis (Annual lease)in developed and un-developed land outside the Prohibited area relating to non-Port related activities.

(amount in ₹ per acre)

Sl. No.	Zone	Developed land		Un-Developed land	
		Market Value of the Land	Reserve Price in terms of annual Lease Rent	Market Value of the Land	Reserve Price in terms of annual Lease Rent
1.	Township	1,82,00,000	10,92,000	1,72,00,000	10,32,000
2.	Industrial	1,56,00,000	9,36,000	1,46,00,000	8,76,000
3.	Sector-21	1,37,00,000	8,22,000	1,27,00,000	7,62,000
4.	Haridaspur	5,27,500	31,650	--	--

3.2. Allotment of land on lease basis for Government schools and colleges in Port Township:

Allotment of Port land on premium basis(Annual lease)in developed and un-developed land outside the Prohibited area for Government schools and colleges in Port Township.

(amount in ₹ per acre)

Sl. No.	Zone	Developed land	Un-Developed land
1.	Township	2,73,000	2,58,000
2.	Industrial	2,34,000	2,19,000
3.	Sector-21	2,05,500	1,90,500
4.	Haridaspur	7913	--

3.3. Registration fees:

Registration charges to be borne by the lessee/licensee towards the costs of preparing, stamping and registering the lease/license and also the cost of a counterpart or a copy if required.

3.4. Document preparation charges (Processing fees):

Document preparation charges to be paid by the lessee/ licensee to the Board for preparation of lease/license agreement.

3.5. Service Tax:

Service Tax levied by the Government on service providers on certain service transaction but actually born by the customers. It is categorized under Indirect Tax and came into existence under Finance Act 1994.

3.6. Penalty :

The penalty levied by the Board for violation of terms and conditions of allotment, wrongful use and occupation of allotted premises.

4. Terms and Conditions :

4.1 Due date Payment :

The charges to be remitted within a period of one month from the date of issue of demand note.

4.2. Mode of Payment :

The payment should be made through RTGS/NEFT/DD in favour of F.A.& C.A.O., PPT.

4.3. Interest on delayed payment :

Any arrears of rent or other money accruing to or in favour of the Paradip Port Trust or from the lessee shall be recoverable as a public demand with interest @ 12% per annum without prejudice to any action that may be taken by the Port to recover by a suit in the court having jurisdiction over the area.

4.4. Counting date of allotment :

The allotment will be counted from the date of taking possession of site/premises by signing in the Possession Register.

4.5. Non-utilisation of allotted land :

If the allotted land is not utilized for the purpose for which it has allotted within a period of 18 (eighteen) months from the date of possession, the allotted land will be cancelled and all the payments made for such allotment will be forfeited.

4.6. Penalty :

- (i). If the lessee breaches / violates any provisions of lease agreement, the Board would reserve the right to impose the appropriate penalty or cancel the lease depending upon the nature and magnitude of such violation. In case of cancellation, no refund will be made.
- (ii). If the lessee/licensee continue unauthorisedly beyond the approved period, will be liable to pay compensation for wrongful use and occupation at three times of the then Scale of Rates till the vacant possession is obtained.

4.7 Observation of rules and regulations of Paradip Port Trust :

The lessee /licensee shall observe all provisions of laws, rules, bye-laws, regulations, orders and notification relating to the Port issued by the Central Government Board, Chairman or any other competent authority from time to time and shall pay the rates approved by the Board from time to time.

4.8 Refund of proportionate value in case of resumption of the allotted premises before expiry of lease in Port interest :

The lessee/licensee is eligible to get refund on prorate basis for the left out period of lease/license without interest if the land is resumed before the expiry of allotment period for Port purpose. In case of rehabilitation in other location at the discretion of the Port, the lessee/licensee has to pay differential amount on prorate basis for the left out period as per the prevailing SoR.

4.9 All the allotments of Port land are governed by Paradip Port Trust Immovable Properties (Lands and Houses) Leasing and Licensing Regulations, 1975 and Land Policy Guidelines issued by the Ministry of Shipping, Govt. of India from time to time. Any provisions of the above which has not been specifically spelt out in the above terms and conditions deemed to be covered.

4.10. The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall bear an escalation factor of 5% every year.

4.11. The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above will be effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and may remain in force for a period of five years.

4.12. Incase of any inconsistency in the definitions/conditions/ notes in the Scale of Rates vis-à-vis the Land Policy Guidelines, 2014, the provisions contained in the Land Policy Guidelines of 2014 would prevail.